

## Case study Gent – Oudenaarde

Deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweepoorten' als case study

Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand  
(werkjaar 2008)

**Michael Ryckewaert, Karen Landuydt**

**Promotor: Bruno De Meulder**

Met medewerking van: An Cornelis, Kim De Leener, Miechel De Paep, Liesbeth Lacroix, Liesje Torbeyns



Onderzoeksgroep  
Stedenbouw en  
Architectuur

Research Group  
Urbanism and  
Architecture

**Auteurs:**

Michael Ryckewaert

Karen Landuydt

**Met medewerking van:**

An Cornelis, Kim de Leener, Miechel De Paep, Liesbeth Lacroix, Liesje Torbeyns

**Datum:** 27 augustus 2009 (met verwerking opmerkingen Begeleidingsgroep Wonen dd. 24 maart 2009)

**Verantwoordelijke uitgever:**

Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur – K.U.Leuven

Kasteelpark Arenberg 1 bus 2431 – 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)13/32 13 29

Email: [michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be](mailto:michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be)

&

Steunpunt Ruimte en Wonen

Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16/32 13 36

Email: [info@steunpuntruimteewonen.be](mailto:info@steunpuntruimteewonen.be)

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

This paper has been realised with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centres. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data

## Executive summary

In de monografie 'Buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten' op basis van gegevens uit de SEE 2001 wordt een buurttype 'gentrificatie' geïntroduceerd. Twee buurten in het Gentse stadscentrum behoren tot deze categorie: Gent-Centrum Zuid en Brusselsepoort. Uit de resultaten van de Woonsurvey 2005 van het Kenniscentrum Duurzaam Wonen kon afgeleid worden dat de woningkwaliteit er de laatste jaren in Vlaanderen op vooruit is gegaan (vooral indien naar de uitwendige fysische staat wordt gekeken). Beide vaststellingen vormen de aanleiding om in het kader van een groter case study onderzoek in de Gentse woningmarkt regio, het gebied Gent-Oudenaarde, in te zoomen op de relatie tussen woningkwaliteitsverbetering en veranderingsprocessen in buurten, en dit door een gedetailleerd buurt- en woningonderzoek in de wijk Tweepoorten (statistische sector Brusselsepoort).

Naast het in kaart brengen van deze relatie tussen woningkwaliteitsverbetering en gentrificatie, heeft het onderzoek als nevendoelstelling om bij te dragen aan de verdere methodiekontwikkeling rond onderzoek naar woningkwaliteit.

Tenslotte moet de gedetailleerde analyse van deze binnenstedelijke woonomgeving een bijdrage leveren tot de lange termijn doelstelling van het onderzoeksluik 2.A.II 'Kwalitatief onderzoek van het woningbestand', namelijk, het ontwikkelen van een typologie van woonomgevingen in Vlaanderen.

Het buurtonderzoek bestaat uit een morfo-typologische analyse, aangevuld met veldwerk en de bevraging van enkele bevoorrechte bewoners. Het woningonderzoek omhelst een survey en een woningschouwing. Deze laatste methodiek steunt volledig op reeds bestaande methodieken van woningonderzoek, maar ze wordt ook aangevuld met onderzoekstechnieken die moeilijk te kwantificeren dimensies van woonkwaliteit (zoals architecturale of ontwerpqualität) in beeld kunnen brengen.

De woningonderzoeken werden uitgevoerd door jobstudenten met een architectuuropleiding. Via bevraging van sleutelpersonen en het bussen van brieven werden 32 respondenten verzameld in de wijk. Vanuit de interesse naar kwaliteitsverbetering werd gevraagd naar woningen die renovaties ondergaan hadden, hoewel ook nieuwbouw en niet (recent) gerenoveerde woningen geselecteerd werden. De respondenten vertegenwoordigen een ruim scala aan sociaaleconomische profielen en bestrijken het volledige typologische gamma van woningen in de buurt.

Het merendeel van de onderzochte woningen had een goede tot zeer goede kwaliteit (in termen van de kwaliteitsindicator zoals gehanteerd in de monografie 'Woning en woonomgeving in België' op basis van de SEE 2001). Nochtans vertoonden de meeste woningen wel enkele lichte gebreken of maximaal beperkte zware gebreken. Verschillende woningen ondergingen grondige renovaties, met belangrijke ingrepen voor de verbetering van de woningkwaliteit, en energiebesparende maatregelen. Nochtans bleven ook in die woningen met een zeer belangrijke renovatie-investering lichte gebreken aan te merken en genieten energiebesparende maatregelen niet altijd de prioriteit bij dit type van renovaties.

De afweging schuilt vooral in de gehechtheid en wens tot behoud van het originele karakter van de woning, waardoor bijvoorbeeld ingrepen aan de buitengevels veelal tot vernieuwing van ramen beperkt blijven.





Bewoners zijn erg tevreden over de wijk, vooral de nabijheid van het stadscentrum, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Toch zijn vandalisme en verloedering van het straatbeeld, gebrek aan parkeerruimte en aan groen minpunten die door verschillende bewoners aangegeven worden. Een meerderheid van de bevroegde bewoners geeft aan de huidige woonsituatie niet als permanent te zien. Het zijn vooral de ouderen die de grootste gehechtheid aan de buurt hebben.

We kunnen concluderen dat zowel het renovatieproces als het veranderingsproces in de buurt 'gematigd' verlopen. Terwijl er een duidelijke instroom van hoger opgeleiden is, blijft er in de buurt ook een woonaanbod van kleinere woningen bestaan voor inwoners met een minder goed sociaal-economisch profiel, of voor jonge starters. Daarnaast is er een belangrijk aanbod aan sociale woningen (Hollainhof en enkele woningen in het Klein Begijnhof). Het huidige transformatieproces brengt met andere woorden de diverse en gemengde bevolkingssamenstelling van de wijk niet in het gedrang (hoewel die ongetwijfeld aan verandering onderhevig is).

De sociale diversiteit is dus ook het resultaat van de diverse morfo-typologische opbouw van de wijk die zowel kenmerken van een historisch binnenstedelijke buurt vertoont, als van de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel. Het garandeert een breed scala in het woonaanbod, gaande van (zeer) kleine, al dan niet goed gerenoveerde arbeiderswoningen tot zeer luxueuze burgerhuizen, 20<sup>ste</sup> appartementen of kamerwoningen en studio's.

Bekeken door de bril van duurzaamheid, kan gesteld dat de perceelsgewijze renovaties in het onderzochte staal woningen niet de beste energieprestaties behalen, maar dat het graduele proces wel een belangrijke mate van sociale mix en het behoud van cultuurlandschappelijke waarde –even goed aspecten van duurzaamheid- garanderen.

De belangrijkste methodologische conclusie van het onderzoek is de bevinding dat een goed beeld van de woningkwaliteit maar verkregen wordt door een combinatie van survey, inwendige- en uitwendige schouwing, aangevuld met een evaluatie van de ruimtelijke kwaliteit van woning en woonomgeving. Bestaande technieken, zoals bestaande survey methoden en de opname van de bouwtechnische kwaliteit zoals uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie, vormen de beste aanknopingspunten om te komen tot een breed gedragen methode van woonkwaliteitsonderzoek. Het onderzoek onderstreept echter ook het belang van 'kwalitatieve' (bv. architecturale en ruimtelijke kwaliteiten) naast 'kwantitatieve' dimensies van woonkwaliteit (kwaliteitsbegrip steunend op prestaties tegenover behoeften). Het is bijvoorbeeld alleen vanuit die optiek dat de matige technische en energetische verbetering in sommige renovaties kan begrepen worden: de gehechtheid en appreciatie voor de cultuur-landschappelijke waarde van woning en woonomgeving speelt evengoed een rol.



# 1. Inhoud

## Contents

<b>1.</b>	<b>Inhoud</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Selectie van onderzoeksgebied en onderzoeksvragen</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent – Centrum. Tweepoorten als case study</b>	<b>11</b>
3.1.	Fenomenen van kwaliteitsverbetering in verband met gentrificatie	11
	<i>Gentrificatie</i>	11
	<i>Woonkwaliteit en woningkwaliteitsverbetering in relatie tot stedelijke herwaardering, gentrificatie en verdringing</i>	12
3.3.	Methodiek	13
	<i>Methodiek buurtonderzoek</i>	13
	<i>Methodiek voor het woningonderzoek</i>	13
3.4.	Schets van de buurt	25
	<i>Morfologische schets van de buurt</i>	25
	<i>Sociaal-ruimtelijke schets van de buurt</i>	37
3.5.	Resultaten woningonderzoeken	39
	<i>Profiel respondenten en woningen</i>	39
	<i>Woningkwaliteit en kwaliteitsverbetering</i>	52
	<i>Bevindingen over de buurt</i>	63
<b>4.</b>	<b>Conclusies en beleidsaanbevelingen</b>	<b>69</b>
4.1.	Methodologische conclusies en aanbevelingen voor toekomstig onderzoek naar woonkwaliteit	69
4.2.	Conclusies over woningkwaliteit en gentrificatie	72
	<i>Een duurzaam proces?</i>	74
	<i>Typologie van woonomgevingen</i>	74
4.3.	Beleidsaanbevelingen	75
<b>5.</b>	<b>Cartografische bronnen</b>	<b>77</b>
<b>6.</b>	<b>Bibliografie</b>	<b>77</b>
<b>7.</b>	<b>Index tabellen, kaarten en figuren</b>	<b>79</b>
<b>8.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>81</b>
8.1.	Kaartenbijlage	81
8.2.	Vragenlijsten en voorbeeldgegevens	93



## **2. Selectie van onderzoeksgebied en onderzoeksvragen**

Dit onderzoek is onderdeel van een ruimer case study onderzoek naar woonomgevingen in het gebied Gent-Oudenaarde. Dit onderzoeksgebied werd geselecteerd op basis van een voorafgaande screening van relevante trends en een methodiek van gebiedskeuze. Het past binnen de meerjarenplanning voor dit onderzoeksluik 2All waarbij woonomgevingen in een viertal gebieden in Vlaanderen zal uitgevoerd worden. Naast Gent-Oudenaarde gaat het om een beperkte case study naar buitenstedelijke woonomgevingen in Hageland-Zuiderkempen (programma 2008), in het gebied Hasselt – Genk (2009) en Vilvoorde – Mechelen (2010).

Wat het onderzoeksprogramma 2008 betreft, ging een eerste luik in op buitenstedelijke woonomgevingen in het tussengebied Gent-Oudenaarde (zie rapport Case study Gent-Oudenaarde deel A.BG dd. 9 oktober 2008) waarbij de case study Hageland-Zuiderkempen (zie rapport Case study Hageland-Zuiderkempen) als comparatief geldt: gelijkaardige woonontwikkelingen in een verschillende geografische context worden er bestudeerd, en meer bepaald staat de recente ruimtevrage voor wonen centraal (in al zijn (ruimtelijk-)kwantitatieve –zoals evolutie van kavelgroottes- en kwalitatieve aspecten). Het tweede, hier voorliggende onderzoeksluik, heeft een verschillende thematiek: processen van woningkwaliteitsverbetering en gentrificatie in een stedelijke buurt.

De selectie van de zuidelijke sector van de Gentse binnenstad, is gebaseerd op het voorkomen van twee buurten in de Gentse binnenstad die in Dynamische analyse van buurten in moeilijkheden aangeduid worden als buurten in gentrificatie. Het gaat om de binnenstedelijke buurten (statistische sectoren) Gent-Centrum-Zuid en Brusselse Poort. De belangrijkste indicator in het buurttype 'buurt in gentrificatie' is het aandeel hoger opgeleiden. Het gaat hier in hoofdzaak om gentrificatie die steunt op de instroom van hoger opgeleiden. Met andere woorden, de stedelijke transformatie is hier een proces van particuliere initiatieven. Grootschalige stedelijke herontwikkelingen staan hier niet op agenda (hoewel bijvoorbeeld wel kan verwezen worden naar ingrepen in de publieke ruimte zoals het opnieuw openleggen van de Reep, de bouw van het sociaal woningbouwproject Hollainhof of het realiseren van een doorgaand tracé op de Scheldekaai). Naast fenomenen van kwaliteitsverbetering in deze buurt gaat de aandacht ook uit naar plekken waar mogelijks kwaliteit nog een knelpunt blijft.

Samenvattend heeft het onderzoek een driedelige doelstelling:

- In kaart brengen van fenomenen van kwaliteitsverbetering in verband met gentrificatie (HOOFDVRAAG)
- Methodiekwontwikkeling voor onderzoek naar woonkwaliteit (NEVENDOELSTELLING)
- Bijdrage aan een typologie van woonomgevingen in Vlaanderen (LANGE TERMIJNDOELSTELLING)



### 3. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent – Centrum. Tweepoorten als case study

#### 3.1. Fenomenen van kwaliteitsverbetering in verband met gentrificatie

##### Gentrificatie

Het concept van gentrificatie werd voor het eerst benoemd door Glass<sup>1</sup> bij de beschrijving van evoluties in Londense buurten. De inname van arbeiderswijken door de hogere en lagere middenklasse, resulteerde in een fundamentele verandering van de sociale samenstelling in deze wijken. Een nieuwe soort 'gentry' kwam zich in de binnenstad vestigen.<sup>2</sup>

Als stadsgeografisch proces volgt gentrificatie over het algemeen op een periode van verval. Door dit verval doet zich een anomalie voor in de courante sociaal geografische opbouw van de stad, zoals beschreven in de stadsmodellen van de Chicago school (Park & Burgess). Het gaat dan om het ontstaan van gebieden met een onderwaardering van woningprijzen, meestal op centraalstedelijke locaties waar men hogere woningprijzen zou verwachten. Er doet zich met andere woorden een 'value gap' voor.<sup>3</sup> Dit biedt een (van de) voedingsbodem(s) voor het proces van gentrificatie. De ondergewaardeerde woningprijzen bieden immers mogelijkheden voor de instroom van specifieke bevolkingsgroepen, die het sociaal weefsel grondig wijzigen. Meer in detail is het gentrificatie proces beschreven als bestaande uit verschillende fasen.<sup>4</sup> De eerste groepen die volgens dit model aangetrokken worden door de 'value gap' op centraal gelegen binnenstedelijke locaties, zijn een soort van stedelijke avant-garde (kunstenaars, intellectuelen, ...) die aangetrokken zijn door de mogelijkheden van het stedelijke leven en de lage vastgoedprijzen (de artistieke fase). Vervolgens ontdekt ook een bredere middenklasse het potentieel van deze buurten (de gemengde fase) en wanneer de naam van de buurt als hippe plek een gevestigde waarde geworden is leidt dit tot een verdere opwaardering van de buurt die gepaard gaat met een grondige fysieke transformatie van de buurt (via herbruik, renovatie of herontwikkeling van het vastgoed) waardoor de vastgoedprijzen stijgen.

In het laatste geval is sprake van echte gentrificatie, die, noodgedwongen, ook gepaard gaat met de verdringing van de 'oorspronkelijke' sociaal economisch zwakkere bevolking, die in de 'artistieke' en 'gemengde' fase nog co-existeert met de nieuwkomers.

In het fysiek herwaarderingsproces wordt daarnaast ook nog onderscheid gemaakt in de modus van herontwikkeling. Metaal<sup>5</sup> spreekt van een 'creatief gebruik van de bestaande voorraad', over 'ad hoc-transformatie' tot echte stedelijke herontwikkeling. Dit heeft te maken met de intensiteit van het vernieuwingsproces maar ook met de actoren. In de eerste gevallen domineert het particuliere / private initiatief, terwijl

1 Ruth Glass, *London. Aspects of change* (London: MacGibbon & Kee, 1964)

2 Ibid.

3 Chris Hamnett en Bill Randolph, "Tenurial transformations and the flat break-up market in London. The British condo experience," in Neil Smith and Peter Williams (ed.), *gentrification of the city*, (Boston: Allen & Unwin, 1986), 129-152 zoals geciteerd in Stefan Metaal, "Gentrification. Een overzicht," *Oase*, 73 (2007): 7-27.

4 Metaal, "Gentrification. Een overzicht"

5 Metaal, "Gentrification. Een overzicht"

in het laatste geval, de stedelijke herwaardering veeleer het gevolg is van een gestructureerd ingrijpen (herontwikkeling van volledige sites of complexen, ...) vaak van overheidswege aangestuurd.

Wellicht is het daadwerkelijke proces in concrete buurten heel wat complexer dan de geschetste ideaaltypische processen. Nochtans biedt het een vruchtbaar kader om processen van stedelijke herwaardering tegen af te meten. De complexiteit en diversiteit van de processen die gevat worden onder de noemer 'gentrificatie' leidde recent ook tot een tendens om in algemenere termen te spreken over 'transformatie'<sup>6</sup> of buurtverandering, eerder dan het geladen begrip 'gentrificatie.'

Wat de buurt Tweepoorten betreft, kan alvast gesteld worden, dat, in tegenstelling tot wijken als de Brugse poort of Rabot,<sup>7</sup> er minder sprake is van een structurele, van overheidswege aangestuurde herwaardering van de wijk als geheel (de wijk bekleedt bijvoorbeeld geen prominente plaats in het Gentse stedelijke beleid, in tegenstelling tot de twee eerstgenoemde of recenter Ledeberg). Nochtans zijn er in de wijk wel structurele projecten aan te wijzen, zoals de herontwikkeling van de Hollain-kazerne tot een sociaal woningbouwproject, of de restauratie van het Begijnhof. In de monografie van buurten in moeilijkheden, geldt het aandeel van hoger opgeleiden als doorslaggevende indicator in het buurttype 'buurt in gentrificatie.' We kunnen dus stellen dat, als er van gentrificatie in deze buurt sprake zou zijn, deze vooral het resultaat zal zijn van particulier initiatief, genre creatief gebruik van de bestaande voorraad en ad hoc-transformatie.

### **Woonkwaliteit en woningkwaliteitsverbetering in relatie tot stedelijke herwaardering, gentrificatie en verdringing**

Gegeven het voorgaande, blijkt de wijk een goede kandidaat om een beter zicht te krijgen op fenomenen van woningkwaliteitsverbetering die zo frappant naar voor kwamen uit de resultaten van de Woonsurvey 2005<sup>8</sup>. Als de hypothese over het gentrificatie proces in deze buurt klopt, dan zouden we in deze buurt een beter zicht moeten krijgen op hoe particulieren bijdragen aan de verbetering van de woningkwaliteit door renovaties.

Relevant voor het Vlaamse woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid is na te gaan in hoeverre die kwaliteitsverbetering en het proces van stedelijke herwaardering structureel is, en in welke mate er sprake zou zijn van verdringing, wat vanuit het oogpunt van de sociale mix weinig wenselijk is. Hoe verhouden de veranderingen in de wijk zich tegen over een algemene doelstelling van het stedelijk beleid om gezinnen (met kinderen) opnieuw naar de stad te trekken? Is het met andere woorden een 'duurzame' herwaardering? Dit wordt verderop in een aantal meer concrete criteria operationaliseerd.

---

<sup>6</sup> JaapJan Berg, Tahl Kaminer, Marc Schoonderbeek, and Joost Zonneveld (ed.), *Huizen in transformatie. Interventies in Europese gentrification* (Rotterdam: Nai Publishers, 2008)

<sup>7</sup> Pascal De Bruyne, Stijn Oosterlynck en Thomas Block, "Sociale innovatie als basis voor stadsontwikkeling? Grootchalige stadsprojecten versus sociale stadsvernieuwing in Gent," *Ruimte en planning* 28, 3 (2008): 19-34.

<sup>8</sup> Kristof Heylen, Marie Le Roy, Steven Vanden Broucke, Brecht Vandekerckhove en Sien Winters, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO - Woonbeleid, 2007)



### 3.3. Methodiek

Om de geschetste onderzoeksdoelstelling te bereiken, wordt in hoofdzaak onderzoek op twee niveaus uitgevoerd. Enerzijds worden de ruimtelijke karakteristieken van de buurt, en in bijzonderheid het transformatieproces van de buurt in ruimtelijke en sociaal-economische zin in kaart gebracht. Dit is geen doel op zich, maar staat vooral in functie van de relatie van de veranderingen in de buurt als geheel en hun samenhang met de verbetering/verandering van de woningkwaliteit. Tegelijk levert het onderzoek van de buurt als geheel, een rijke typering van de buurt als woonomgeving op dienstig voor de lange termijn doelstelling van de opbouw van een typologie van woonomgevingen in Vlaanderen.

Anderzijds werden woningonderzoeken uitgevoerd om in detail kwaliteit(sverbetering) te kunnen beoordelen, aangevuld met een gerichte en beperkte survey. Dit naar voorbeeld van eerder onderzoek naar woning- of woonkwaliteit. De survey levert informatie op over de bewoner en zijn beoordeling van de kwaliteit, terwijl de schouwing meer objectieve informatie betreffende de woningkwaliteit moet opleveren.

#### Methodiek buurtonderzoek

Om de ruimtelijke karakteristieken en het (sociaal-)ruimtelijk transformatieproces van de buurt in kaart te brengen werden uiteenlopende technieken gebruikt. Naast cartografische analyses aan de hand van GIS-data en historische cartografie werd een tereinsurvey uitgevoerd, die ondermeer bestond uit een uitgebreide fotografische registratie, en resulteerde in een ruwe inschatting van de bouwperiodes van het woningbestand, een ruwe karakterisering van het woningbestand (inschatting een-versus meergezinswoningbouw en studentenhuisvesting) en een functiekaart (voor beiden zie Kaartenbijlage). Dit onderzoek werd deels voorafgaandelijk en deels gecombineerd met de woningonderzoeken uitgevoerd door de enquêteurs (zie verder 'organisatie van het woningonderzoek').

#### Methodiek voor het woningonderzoek

##### Opstellen van de vragenlijst voor de survey en de checklist voor de woningschouwing

In het uitwerken van de methodiek van de woningschouwing en –survey gold als basisuitgangspunt, dat er zoveel mogelijk gesteund wordt op gangbare en goed ingeburgerde methodes van woningonderzoek. Er zijn verschillende recente woningonderzoeken uitgevoerd. Met het oog op vergelijkbaarheid tussen verschillende onderzoeksgegevens, en vanuit de bekommernis om op termijn tot een breed gedragen methodiek te komen, werd de vragenlijst en de organisatie van het woningonderzoek dus maximaal op voorgaand onderzoek afgestemd. Woningbezoek is arbeidsintensief en wordt maar in beperkte mate toegelaten. Vandaar het belang van 'gestandaardiseerde' of op zijn minst vergelijkbare methodieken van woningonderzoek. Daarnaast werd ook rekening gehouden met compatibiliteit met andere bronnen van gegevensverzameling over woningen.

Volgende studies en bronnen werden in rekening gebracht bij het opstellen van de vragenlijst voor de survey en de checklist voor de woningschouwing:

- Woonsurvey 2005 Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid<sup>9</sup>

9 Heylen, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing*

- De opname van de bouwtechnische woonkwaliteit zoals weergegeven in het technische verslag ter beoordeling van het respecteren van de minimum kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode <sup>10</sup>
- Comfort elementen plus typering van woningen uit SEE 2001<sup>11</sup>
- Statistisch formulier bij bouwvergunning en bouwvergunningsgegevens<sup>12</sup>
- Studie Huren in Gent CDO, 2006<sup>13</sup>
- Indicatorennota van het Steunpunt Ruimte en Wonen<sup>14</sup>
- Heynen, 2001<sup>15</sup>

### Dimensies van woonkwaliteit

Indicatorennota wonen: algemene woonkwaliteit: uitwendige staat en interne bouwtechnische kwaliteit, wooncomfort, bezettingsgraad, specifieke kwaliteit van het wonen: levenslang wonen en duurzaamheid, kwaliteit van de woonomgeving: fysieke kwaliteit (via bevraging), sociale kwaliteit (binding...), veiligheid, voorzieningenniveau

De benadering gaat er van uit dat kwaliteit het resultaat is van verwachtingen die men stelt en prestaties die men er tegenover krijgt (PCA van den Bergh)<sup>16</sup>. Deze benadering levert een aantal indicatoren op die nuttig zijn voor het woonbeleid.

Het is een kwaliteitsbegrip dat sterk uit gaat van een conceptie van het wonen als het bevredigen van een basisbehoefte.

Nochtans is het wonen ook meer dan de bevrediging van een basisbehoefte. In economische termen uitgedrukt kan men spreken van het feit dat er aan het wonen als strikte basisbehoefte een reeks 'externaliteiten' verbonden zijn. Zo krijgt het wonen altijd een fysiek ruimtelijke uitdrukking als een gebouw dat ruimte inneemt. Tegelijk wijst de architectuur- en stedenbouwtheorie erop dat gebouwen ook ruimte 'maken': ze bepalen (mede) het stedelijk weefsel en de nederzettingstructuur.<sup>17</sup> Daarnaast is de ruimtelijke vertaling van het programma 'wonen' in architectuur termen geen eenduidige opgave: wonen is meer dan een rationele vertaling van strikt utilitaire behoeften. Aan de manier waarop gewoond wordt zijn diepgewortelde culturele dimensies verbonden, persoonlijke voorkeuren die opnieuw het resultaat zijn

---

2005.

10 Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (Belgisch Staatsblad 30 oktober 1998): 'Bijlage 1. Het technisch verslag om de niet-conformiteit van een zelfstandige woning vast te stellen.' Het technische verslag hanteert een 50-tal criteria om te beoordelen of een woning beantwoordt aan de minimum kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Het technische verslag wordt zowel gehanteerd door Wonen-Vlaanderen bij de administratieve procedure ongeschikt/onbewoonbaarverklaring, als door de Wooninspectie bij de strafrechtelijke aanpak van huisjesmelkerij.

11 'Vragenformulier Algemene socio-economische enquête 2001,' Ministerie voor economische zaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1 oktober 2001.

12 'Statistiek van de bouwvergunningen. Model I. Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting' Ministerie van Economische Zaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek.

13 Dominiek Vandewiele, Jo Van Assche, Trui Maes en Herwig Reynaert, *Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007* (Gent: Centrum voor duurzame ontwikkeling, Centrum voor lokale politiek, UGent, 2008).

14 Sien Winters, Erik Buyst, Johan Delbeke, Filip Heremans, Kristof Heylen, Katrien Tratsaert, Marie Le Roy en Brecht Vandekerckhove, *Een meetinstrument voor het Vlaamse woonbeleid*, Niet gepubliceerde nota (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008).

15 Hilde Heynen, Sofie Rédelé en Liesbet Silverans, *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen* (Leuven: Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur, 2001)

16 Zoals geciteerd in Winters, *Een meetinstrument voor het Vlaamse woonbeleid*.

17 Jean Castex, Jean-Charles Depaule en Philippe Panerai, *Formes urbaines. De l'îlot à la barre* (Marseille: Parenthèses, 1997)

opvoeding, levensstijl, opvattingen, ... Mensen hebben ook op dat vlak 'verwachtingen' tegenover hun woonst die niet in utilitaire termen (als behoefte) uit te drukken zijn. Een letterlijk klassieke benadering in de architectuurtheorie ziet drie dimensies in de opgave van het ontwerpen van een gebouw, de zogenaamde 'Vitruviaanse driehoek' van utilitas, firmitas en venustas, of nut (te vertalen in het 'programma' voor het gebouw, in dit geval het plaats bieden aan de woonfunctie), stevigheid (de structuur van het gebouw) en 'schoonheid' of 'esthetiek'. Een geslaagd ontwerp wordt dan beschouwd als een gebouw waarin een evenwicht gevonden wordt tussen deze 3 dimensies. Vanuit dit oogpunt is het afmeten van de kwaliteit van een woning vanuit één of twee dimensies, die van het utilitaire en het constructieve (zie de overeenkomst met de noties woningkwaliteit en fysische staat), erg reductief.

De derde dimensie is evenwel moeilijk in kwantificeerbare termen te vatten, en wellicht is het ook geen beleidsprioriteit om daarvoor 'indicatoren' te ontwikkelen. Nochtans wijst de architectuurtheorie erop hoe de drie aangehaalde dimensies onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het gaat met andere woorden niet om de 'esthetische' kwaliteiten van een gebouw op zich als component in de evaluatie van woningkwaliteit, maar wel om het blootleggen van de onderlinge relatie tussen die drie dimensies.

Voor dit laatste zijn wel een aantal 'objectiveerbare' of operationaliseerbare dimensies aan te duiden, die in kwalitatief woningonderzoek kunnen meegenomen worden. Eerder dan de nogal subjectieve notie van 'schoonheid' kan de derde dimensie gezien worden als de vrijheid die een ontwerper heeft om verschillende ontwerp oplossingen te 'kiezen' voor een zelfde programma, die aan eenzelfde programma voldoen (plat of een hellend dak? grote glaspartijen of traditionele ramen? baksteen of pleisterwerk,? ...). Hierbij kunnen een aantal ontwerp thema's aangehaald worden die op een erg structurele manier samenhangen met woningkwaliteit in utilitaire (en mindere mate constructieve) zin.

Een boeiend overzicht van ontwerp kwaliteit bij woningbouw zit vervat in het typebestek C van de VMSW,<sup>18</sup> dat ontwerprichtlijnen geeft, toegespitst op de sociale woningbouw maar die ook in het algemeen als aandachtspunten bij het inschatten van woningontwerpkwaliteit worden meegenomen.

Een eerste cruciaal thema is dit van de planvorming, of hoe de verschillende ruimtes of functies die bij het programma 'wonen' horen in architectuur en gebouw worden omgezet. Hierin kunnen grosso modo twee benadering als tegenpolen gehanteerd worden, het Raumplan versus het open plan. In de eerste benadering wordt elke functie in het woonprogramma vormgegeven als een aparte ruimte, een aparte kamer. Geformuleerd door Adolf Loos in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw, is het in feite ook de benadering van de traditionele bouwwijze, die tot en met de 19<sup>de</sup> eeuw hoofdzakelijk de woningarchitectuur bepaalde. In de tweede benadering van het open plan wordt het woonprogramma georganiseerd in een min of meer continue ruimte, waarbij het onderscheid tussen de verschillende woonfuncties niet eenduidig te maken is of via 'muren', 'deuren' 'gangen' bepaald is, maar eerder door positionering van meubilair, losse bouwelementen, (een openhaard als scheiding tussen eet- en zitkamer, een keukenblok- of aanrecht tussen eetkamer en keuken, ...). Vaak wordt hierbij een grote onderlinge relatie nagestreefd tussen de verschillende woonfuncties, ook in de derde dimensie, door bijvoorbeeld vides (dubbelhoge ruimtes), hellingsbanen

(zoals in de beroemde Villa Savoye van Le Corbusier) te voorzien. Dit gaat tot in het extreme met woningen (zie bijvoorbeeld het werk van Juliaan Lampens) waarbij sanitair of wc's geen aparte ruimtes zijn, of loft-projecten waarbij slechts enkele volumes (een slaapkamerbox, of een badkamer) de ruimte organiseren. Tussen beide extremen –*Raumplan* en *open plan*– zijn uiteraard tussenvormen te vinden (bvb een traditionele burger- of rijwoning waarbij een nieuwe achterbouw met open keuken en vide gebouwd wordt).

De planvorm hangt samen met de mate van flexibiliteit, polyvalentie en/of aanpasbaarheid van de woning. In welke mate laat het plan een alternatieve invulling toe. Een voorbeeld van een flexibele planorganisatie is het concentreren van vaste inrichtingen zoals waterleidingen, afvoeren en andere technieken op dezelfde plek in het plan (eventueel over verschillende verdiepingen) zodat de overige ruimteindeling vrij kan gebeuren. Een overmaat van ruimte biedt over het algemeen ook meer flexibiliteit. Tegenover een planorganisatie met een grote flexibiliteit, staat een planontwikkeling waarbij elke ruimte perfect afgestemd is op zijn specifieke functie. Dit laat een spaarzaam en effectief ruimtegebruik toe (en wordt vaak nagestreefd in de sociale woningbouw omwille van de minimale oppervlakenormen die gehanteerd worden) maar maakt een woning wel minder flexibel. Dezelfde dualiteit in ontwerpopvatting vinden we ook terug in woonconcepten voor specifieke doelgroepen. 'Aanpasbaar bouwen' zet in op flexibiliteit (woonvorm aangepast aan verschillende levensfasen) terwijl 'aangepast bouwen' pleit voor het voorzien van een aangepast aanbod voor elke woonsituatie. Concepten als 'inclusive design' pleiten dan weer voor een ontwerpaanpak die met alle mogelijke groepen rekening houdt, vanuit de overtuiging dat ontwerpoplossingen die voortkomen uit een specifieke aandacht voor kinderen, ouderen of mindervaliden, ook de globale (woning)ontwerpkwaliteit ten goede komen.

Een tweede thema dat erg cruciaal is, vooral omdat het een band legt tussen woning- en woonomgevingskwaliteit is de manier waarop de overgang tussen woning en publieke ruimte wordt georganiseerd. Het regelen van de mate van privacy tussen binnen en buiten is een essentieel ontwerpthema waarvoor uiteenlopende 'oplossingen' aangedragen worden. Het is een cruciaal element in de planvorming, en verklaart bijvoorbeeld het jarenlange voorkomen van de niet gebruikte 'voorkamer' of 'beste kamer' in de traditionele woningbouw. Wat planvorming betreft bestaan andere strategieën erin om privacy-ongevoelige functies aan de gevel te situeren zoals keukens, berg ruimtes, inkomhal, etc. Andere ontwerpingrepen zijn om de leefruimtes op een hoger niveau dan de straat te situeren. Bij een volledig niveau spreken we van een Bel-etage woning, maar een interessante tussenoplossing is ook om het woonniveau slechts enkele treden te verhogen, wat de inkijk fel beperkt, met bijvoorbeeld een aangepaste hoogte van de raamdorpel net boven ooghoogte van passanten, terwijl uitzicht vanuit de woning –en sociale controle van het publieke domein– mogelijk blijft. Er zijn met andere woorden meer complexe oplossingen mogelijk om privacy te regelen dan enkel op het niveau van de raamopeningen. Ook daar is een heel scala mogelijk van blinde gevels over ramen met glasgordijnen tot allerhande (rol)luiksystemen, jaloezieën of louveres.

Raamopeningen hebben daarnaast uiteraard daglichttoetreding als functie, eveneens een thema op zich dat in een inschatting van woningkwaliteit wordt meegenomen. Zo worden richtlijnen gegeven voor minimale raamoppervlakte in

functie van het type ruimte en zijn oppervlakte, met ook aandacht van de diepte van ruimtes vanaf de gevel (waarbij een 7-tal meter als maximum geldt). Daarnaast is een goede oriëntatie van raamopeningen van belang. Zo leveren zuid-gerichte raamoppervlakken energiewinst op maar ook rekening gehouden worden met het vermijden van oververhitting in de zomer.

Wat materialiteit betreft zijn de 'tektoniek' en 'tactiliteit' twee cruciale dimensies. De 'tektoniek' van een gebouw vat hoe materialiteit en constructie een dialoog aan gaan: drukt de materialiteit het constructief systeem uit (duidelijk dragende muren, geprononceerde lateien, kleine raamopeningen) of wordt de structuur door de materialisering van het ontwerp verborgen (een vliesgevel die de volledige gevel bedekt, grote overspanning met zeer slanke stalen kolommen verwerkt in een schrijnwerkgeheel, bandramen, ...). Een tweede dimensie is de 'tactiele' kwaliteit van de materialen: ruwe, robuuste, zachte, warme materialen tegenover gladde, koude, harde materialen.

In tegenstelling tot eerder onderzoek<sup>19</sup> doen we hier geen poging om deze dimensies zoals 'ontwerpkwaliteit' van een woning toch te kwantificeren. De strategie is er eerder op gericht om tijdens de woningbezoeken ook informatie te verzamelen die een diepgravender ruimtelijke analyse moet mogelijk maken.

Dit houdt in dat een schets van de woningplattegrond gemaakt wordt, dat foto's genomen worden en dat de enquêteurs gevraagd wordt een kort verslag van het bezoek uit te schrijven, waarin op een gestructureerde manier de aangehaalde ontwerp- of architecturale kwaliteiten van de woning besproken worden (zie verder).

### Survey

Bij de survey specifieke vragen gesteld in functie van de thematiek van woonkwaliteitsverbetering in samenhang met een proces van gentrificatie.

Een overzicht van vragen die daarbij relevant zijn:

Zijn de aankopers ook de bewoners of worden woningen opgekocht om te verhuren?

Deze vraag is zeer relevant voor het onderzoek, vooral in praktische zin. In het tweede geval zal het zeer moeilijk zijn om de trend te begrijpen vermits we dan vooral in contact zullen komen met huurders.

Wordt de woning gezien als een permanente woning of is het eerder tijdelijk?

Het antwoord op deze vraag zal aanwijzingen geven voor de aard van de renovaties. Investerings voor een tijdelijke bewoning zullen van een andere grootteorde zijn dan wanneer een de woning gezien wordt als permanent.

Wanneer de woning als tijdelijk gezien wordt, is het ook interessant om te weten wat de intenties zijn bij verhuizing. Zal de woning dan normaal verkocht worden of wil men ze in eigendom houden en verhuren?

Wat is de motivatie voor de aankoop (en de daarop volgende verbouwing)?

Worden woningen hier aangekocht omdat er geen ander alternatief is omdat ze maar over beperkte middelen beschikken en woningen op andere plaatsen te duur zijn?

Of wordt er bewust voor de buurt gekozen of is het de woning die voldoet aan het beeld van de ideale woning?

Hoe is men in deze buurt terecht gekomen?

Hierbij aansluitend kan ook gepolst worden of er een eventueel domino-effect is. Is de geleidelijke heropwaardering van de buurt een aantrekkingskracht voor nieuwe bewoners?

Indien blijkt dat er bewust voor de buurt gekozen is, is het ook interessant hiervoor de motivatie te kennen. Is het een aangename woonomgeving (veilig, weinig omgevingsgeluid, sociale contacten, goede voorzieningen) of is de locatie interessant t.o.v. het stadscentrum, het werk, vrienden en familie,...

Gaat het effectief over vooral nieuwe bewoners of gaan ook mensen die er al langer wonen hun woning opwaarderen?

Misschien zijn beide het geval en lokken ze elkaar uit.

Via te peilen naar de startdatum van de werken kan ook gepeild worden welk van de twee de aanleiding was.

Wie zijn de mensen die voor deze buurt en aanpak kiezen?

Gaat het bijvoorbeeld over jonge gezinnen met kinderen? Zijn het eerder gemiddelde tweeverdieners of alleenstaanden in moeilijkere situaties? Het profiel kan ook uitleggen waarom een renovatie grondiger is of eerder oppervlakkig.

Wat is het tempo van de verbouwingen?

Wordt de woning eerst volledig verbouwd vooraleer er ingetrokken wordt of is het eerder een stapsgewijs proces tijdens de bewoning?

Wat zijn de prioriteiten?

Wat zijn de verbouwingen die eerst worden doorgevoerd en waarmee wacht men tot later?

Hoe ingrijpend zijn de verbouwingen?

Gaat het om kleine herstellingen en een likje verf of worden installaties en stabiliteit grondig gerenoveerd? Gaat het enkel om herstellingen of wordt de ruimtelijke indeling ook aangepast?

Is er een bepaald type dat deze trend vooral ondergaat?

Zie opmerking hierboven, als er alleen maar rijwoningen te vinden zijn in de buurt, is deze vraag niet echt relevant.

Zijn de mensen tevreden met de kwaliteit van hun woning?

Deze vraag is een optie die ook genomen is in het onderzoek Huren in Gent. Als tegenpool voor de objectieve schouwing van de woningkwaliteit, werd in dat onderzoek gekozen om ook de subjectieve woonkwaliteit te meten of het wat ze daar gelijk stellen aan wooncomfort.

Anderzijds sluit deze vraag ook aan bij de vragen naar tijdelijke of permanente bewoning. Tijdelijke bewoners zullen misschien minder tevreden zijn met hun huidige woning. Het kan ook gerelateerd worden aan de aankoopmotivatie. Wanneer dit eerder te maken heeft met beperking in mogelijkheden zal de tevredenheid allicht ook lager liggen dan wanneer het een positieve motivatie is.

Deze onderzoeksvragen zijn omgezet in eenvoudige vragen die dikwijls als meerkeuze gesteld kunnen worden. Op die manier passen ze bij de andere vragen die uit de verschillende surveys komen. Meerkeuzevragen maken het ook mogelijk om de resultaten achteraf te verwerken.

De vragenlijst bestaat uit meerdere modules.

1. inleidende tekst
2. de algemene vragenlijst
3. lijst indien de bewoner een huurder is
4. lijst indien de bewoner eigenaar is
5. lijst indien de eigenaar reeds renovatiewerken heeft uitgevoerd
6. lijst wanneer de eigenaar geen renovatiewerken heeft uitgevoerd
7. afsluitende vraag voor de enquêteur
8. bedanking

(zie bijlage)

### Schouwing

Voor de woningschouwing werden de topics ingedeeld als volgt:

#### 1 IDENTIFICATIE VAN DE WONING

Dit is zeer algemeen, het komt neer op de adresgegevens.

#### 2 ALGEMENE TYPERING VAN DE WONING

Dit is een verzameling van algemene gegevens over de woning: type, grootte, functies, uitrusting, ouderdom,...

#### 3 FYSISCH STAAT VAN DE WONING

Hierbij worden fysische gebreken opgenomen. Dergelijke gebreken kunnen onderverdeeld worden in zaken die extern en zaken die intern kunnen worden waargenomen. De gebreken kunnen van functionele aard zijn (bv. niet meer waterdicht), constructieve aard (stabiliteitsproblemen) of het materiaal kan aangetast zijn. Ook de intensiteit en de omvang van het probleem is relevant.

extern:

- gebreken van gevels, daken en schrijnwerk

intern:

- vochtproblemen
- stabiliteitsproblemen bij muren en vloeren
- afwerking
- installaties
- verwarming
- electriciteit
- waterleiding
- energieprestatie:
- warmte-isolatie
- dubbel glas
- veiligheid:
- ontploffings- of brandgevaar?



- gevaar voor CO-vergiftiging?
- electrocutiegevaar?
- inclusive design
- levenslang wonen
- toegankelijkheid voor mindervaliden

#### 4 WOONCOMFORT

Bij wooncomfort wordt er vooral gekeken naar de uitrusting en grootte van de kamers. Ook de aanwezigheid van licht en lucht wordt hierbij opgenomen.

Toegankelijkheid van de woning is niet alleen een duurzaamheidsaspect maar heeft ook invloed op het gebruikscomfort.

- grootte:
- bergruimte
- aantal kamers
- grootte van de kamers
- uitrusting sanitair en keuken
- licht en lucht
- toegankelijkheid

#### 5 ARCHITECTURALE KWALITEIT

De architecturale kwaliteit is maar beperkt op te nemen via een checklist waarop enkel kruisjes of korte opmerkingen genoteerd kunnen worden. Vandaar de keuze om dit deel ook op een andere manier op te nemen. Een belangrijk aspect van de architecturale kwaliteit is de indeling van de woning. Deze is best op te nemen via een schets. Deze schets biedt ook verder zeer waardevolle informatie over de groottes van de verschillende ruimtes en hoe ze met elkaar gerelateerd zijn. De schets is een belangrijke bron van informatie voor ieder woononderzoek. Daarnaast kon voorafgaand aan het woningbezoek ook de ligging en inplanting van de woning uit kadasterbestanden (KADVEC) overgenomen worden. Het bleek echter technisch niet mogelijk of praktisch om dit geautomatiseerd te doen en als onderlegger voor de schets te gebruiken. Transformatie vanuit (Arc)GIS naar CAD formaat leverde te grote fouten op (rechthoekige percelen worden trapezia...), zodat 'reconstructie' van het perceel op basis van het woningbezoek handiger bleek.

Er zijn ook standaardformulieren opgemaakt en afspraken gemaakt om de schets volgens gelijke tekenconventies op te maken. Dit kan ook best gecombineerd worden met het nemen van foto's van iedere ruimte. Foto's zijn uiteraard ook een zeer waardevolle bron van informatie.

Verder kan de architecturale evaluatie ook gebeuren op basis van een beoordeling door de enquêteur. In dit onderzoek heeft iedere onderzoeker een architectuuropleiding en is dus in staat de woning ook architecturaal te beoordelen. De hoger aangehaalde (ontwerpmatige) kwaliteiten van woningen worden op een gestructureerde manier genoteerd door een tekstuele beoordeling te geven van volgende architecturale aspecten:



#### A planorganisatie

- circulatie
- open plan
- raumplan / kamers
- flexibiliteit

#### B privacy (welke ruimtes bevinden zich aan de straat?)

#### C bouwwijze – structuur – materialiteit

- afwijkend van de traditionele bouwwijze, dragende muren
- staalskelet
- beton, grote overspanningen, pilotis, vrij maaiveld

#### D licht – uitzicht – oriëntatie – bezonning

#### E sfeer, akoestisch klimaat (knus, ruim, loft-achtig, gebruik van vides, ...)

#### F vormtaal, materiaalgebruik (modern, strak, 'afgelikt', koele materialen als staal, glas, gladde bepleistering, beton, traditionele materialen, warme materialen als baksteen, hout, textiel, ...)

Voor de schouwing van een woning is het ook belangrijk om te begrijpen of het om een woning gaat die reeds gerenoveerd is, work in progress of een woning waarbij de renovatie nog moet starten. Dit aspect kan alleen bevraagd worden via de survey.

De checklist voor de schouwing bestaat uit 2 modules:

1. de algemene checklist
2. een module voor meergezinswoningen

Wanneer het gaat om een woonunit in een meergezinswoning, moet ook de tweede module ingevuld worden.

#### Verfijning van de vragenlijst: testbezoek en bijwonen wooninspectie

Een eerste test van de methode is gebeurd voorafgaand aan de start van de woningbezoeken. Inhoudelijk waren er geen aanpassing nodig, wel zijn de vragen herschikt om een logischere gespreksopbouw te verkrijgen. De checklist is in beperkte mate aangepast zodanig dat het makkelijker was om hem snel in te vullen bij bezoek.

Aangezien de schouwing in belangrijke mate gebaseerd was op de methodiek gehanteerd door de Vlaamse wooninspectie (idem voor het onderzoek Huren in Gent), heeft een enquêteur voorafgaand aan de woningbezoeken een schouwing door de Vlaamse wooninspectie bijgewoond. Een interessante methodologische conclusie, is dat de inspecteurs meer gegevens opnemen tijdens de inspectie dan wat er op het uiteindelijke formulier terecht komt. Zo wordt een schets van de woning opgemaakt met opname van ruimtematen aan de hand van een lasermeter, zodat een vrij precies grondplan geschetst kan worden. Daarnaast worden er foto's genomen en wordt de bewoner 'ondervraagd.' Er wordt ondermeer gepeild naar het huurcontract, de huurprijs, de eigenaar, eventuele klachten.

### Organisatie van het woningonderzoek

Het woningonderzoek werd uitgevoerd door een junior medewerker (Master Ir-architect en student Master na Master Urbanism & Spatial Planning), die ook betrokken was bij de ontwikkeling van de methodiek en 5 jobstudenten (1 Master Architect en Master na Master Urbanism & Spatial Planning, 2 pas afgestudeerde Master Ir-Architect en 2 studenten 2<sup>de</sup> master Ir-architect). Het ging telkens om gediplomeerde Masters (ir-)architect of laatstejaars studenten Master Ir-architect, met andere woorden enquêteurs met een vergevorderde architecturale (en stedenbouwkundige) vorming.

Vorbereidende werkzaamheden voor het woningonderzoek werden uitgevoerd in de maanden juni, juli en augustus, terwijl de woningbezoeken zelf gepland werden in de periode van 19 augustus tot en met 9 september. De doelstelling was om een 30-tal woningonderzoeken af te leggen. Er werden finaal 32 woningonderzoeken afgelegd.

Naast woningbezoeken werden de medewerkers in juli en tijdens de periode van de woononderzoeken ook ingezet om gegevens te verzamelen over de wijk. Dit leverde een vrij omstandige inventaris van woningtypes in de wijk op aangevuld met een fotografische survey en (via een van de respondenten) historisch kaartmateriaal over de buurt.

De onderzoeken werden in duo's afgenomen, zodat desgevallend het woningbezoek en de opname van de fysische staat parallel met de survey kon uitgevoerd worden. De woningonderzoeken duurden van 30 minuten tot 1,5 uur (1 a 3 manuur dus aangezien er in duo's gewerkt werd). De enquêteurs verwerkten achteraf het verzamelde materiaal: invullen van definitieve checklists in excel, uitschrijven kort verslag van het woningbezoek inclusief korte typering van woning en bewoner en gestructureerde architecturale evaluatie (1 à 1,5A4), uittekenen woningplattegronden. Deze verwerking per woningbezoek kan geschat worden op een halve tot een hele werkdag, afhankelijk van de grootte van de woning.

### Verzamelen van respondenten

Aangezien het case study onderzoek in één buurt betreft, dat vooral kwalitatieve uitspraken beoogt, werd er niet voor geopteerd om respondenten te verzamelen via een representatieve steekproef. Dit onderzoek levert bijgevolg geen methodologische aanbevelingen op over werkwijzen om tot een representatieve selectie van respondenten te komen, noch over manieren om een goede respons te bekomen. De voorrang werd gegeven aan een gerichte zoektocht naar respondenten, in functie van de vraagstelling naar de samenhang tussen renovaties en een proces van gentrificatie. Als voornaamste maatstaf werd daarbij een evenwichtige spreiding over wijk gehanteerd, aangezien we ook geïnteresseerd zijn in de samenhang tussen woonkwaliteit(sverbetering) en de ruimtelijke opbouw van de wijk, en de specifieke ruimtelijke condities van plekken in de wijk. Verschillende pistes werden gevolgd om respondenten te benaderen.

Ten eerste werd ondermeer (de voorzitter van) de buurtvereniging 'Tweepoorten' aangesproken ([www.tweepoorten.be](http://www.tweepoorten.be)). Dit leverde als bijkomend voordeel op dat heel wat informatie over de wijk kon verzameld worden bij ondermeer de voorzitter van het buurtcomité als bevoorrechte getuige. De voorzitter verschaftte ook een eerste lijst van mogelijke contactpersonen in de wijk en stelde haar woning ter beschikking

voor een eerste test-onderzoek. Deze geselecteerde respondenten waren zowel kennissen uit de buurtwerking (dus duidelijk eerder geëngageerde bewoners) maar bijvoorbeeld ook een persoon die historische gegevens over de wijk verzamelt of andere buurtbewoners. De aangereikte bewoners zijn naargelang de verstrekte gegevens gecontacteerd via mail, telefoon of brief. Om de mogelijke respondenten in te lichten en te overtuigen om deel te nemen is er een standaard brief op gesteld, waarop ook mails en telefoons gebaseerd zijn. (zie bijlage) en de respondenten ontvingen bij deelname een cadeau-bon van €15. 9 van de 32 respondenten werden via deze weg verzameld.

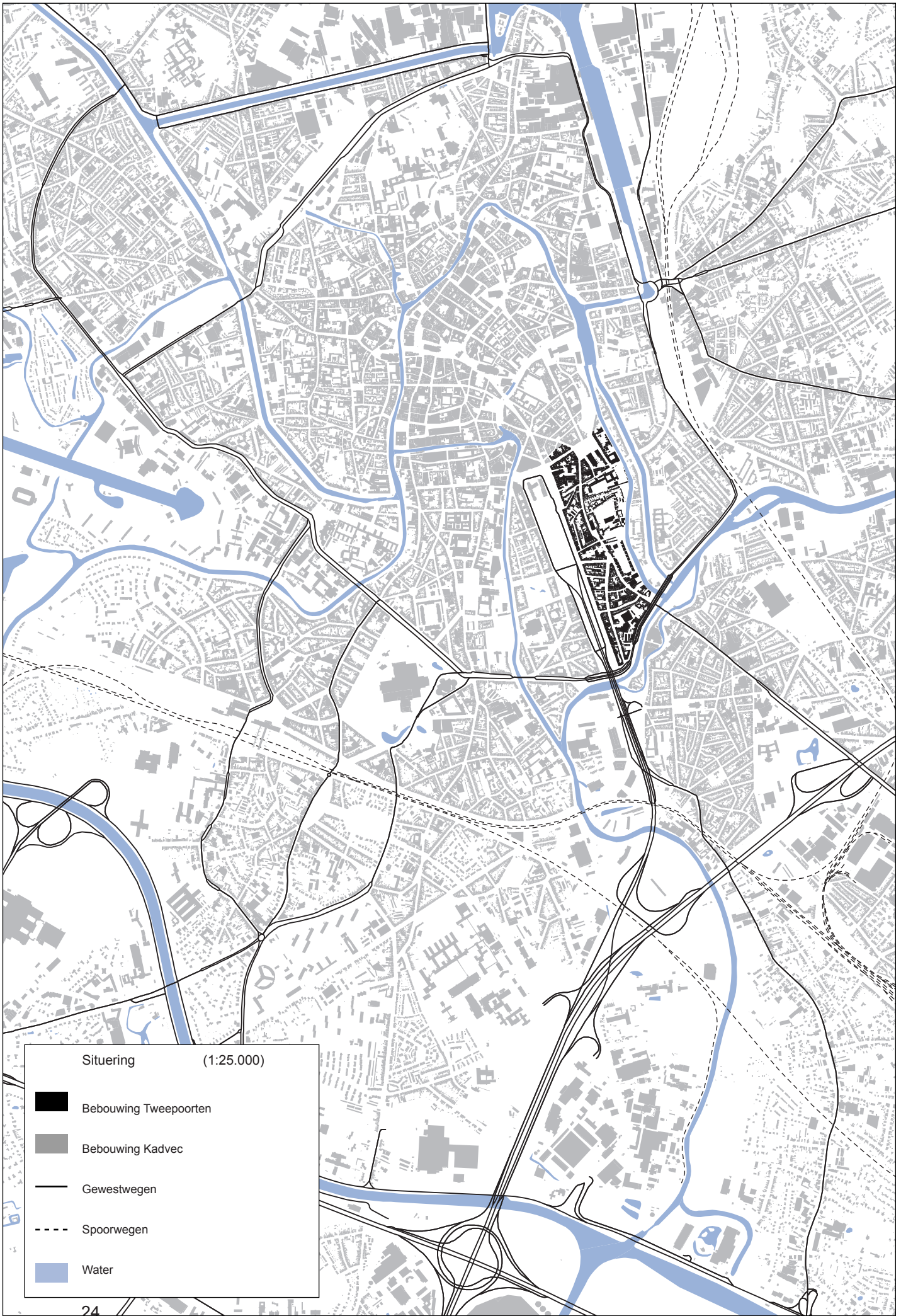
Ten tweede zijn mogelijke respondenten aangezocht tijdens het buurtfeest op 11 augustus dat door een van de medewerkers werd bijgewoond. De medewerker heeft mensen aangesproken en gevraagd of ze in de buurt woonden. Als dat het geval was, werd uitleg verschaft over het onderzoek vergelijkbaar als de inhoud van de brief. Als ze geïnteresseerd waren om mee te werken, werden ze gevraagd hun contactgegevens te noteren. 6 van de 32 respondenten werden op deze manier verzameld.

Ten derde werden respondenten aangezocht door het bussen van brieven in de wijk. Hierbij werd de spreiding respondenten verzameld via de eerste twee pistes in de buurt bekeken, en werd vervolgens prioritair gebust in straten waar nog maar weinig respondenten beschikbaar waren. Deze respondenten dienden bijgevolg zelf het initiatief te nemen om contact op te nemen met de onderzoekers. 15 van de 32 respondenten werd via deze weg verzameld.

Tenslotte werden nog 2 woningonderzoeken uitgevoerd bij bewoners die zelf contact opnamen met de onderzoekers omdat ze via een andere respondent op de hoogte waren van het onderzoek.

De geschetste methodiek beoogt bijgevolg geen 'statistische' representativiteit. De grootste bekommernis was om een goed ruimtelijke spreiding te verkrijgen. Door de gevolgde methodiek, is de selectie van respondenten ongetwijfeld deels gekleurd. Er worden wellicht iets meer geëngageerde bewoners bereikt (hoewel het uiteindelijke staal een zeer grote diversiteit in bewonersprofielen opleverde). Met het oog op het in beeld brengen van woningkwaliteitsverbetering, werd in de brief ook één suggestieve zin opgenomen over renovatie. Dit brengt uiteraard een verdere, maar beoogde kleuring met zich mee. Vanuit deze optiek werden evenmin bewoners van het sociale woningbouwcomplex Hollainhof gerekruteerd. Wellicht brengt deze kleuring mee dat de uiteindelijke ruimtelijke spreiding niet optimaal is: het noordelijke deel van de wijk is oververtegenwoordigd. Ook bleek dat verschillende potentiële respondenten uit het zuidelijke deel van de wijk afhaakten. Gezien de beperkte looptijd van het woningonderzoek konden echter niet eindeloos nieuwe afspraken vastgelegd worden.





Situering (1:25.000)



Bebouwing Tweepoorten



Bebouwing Kadvec



Gewestwegen



Spoorwegen



Water

### 3.4. Schets van de buurt

#### Morfologische schets van de buurt

Het gaat om de buurt gekend als 'Brusselsepoort' of statistische sector 44021A211. Het is een buurt in het zuidwesten van de Gentse binnenstad die begrensd wordt door het Sint Anna plein in het noorden, de Benden/Nederschelde in het Oosten, De Keizervest (R40 ringweg) in het Zuiden en het Zuidpark in het Westen. Van oudsher is het een gebied dat tot de Gentse binnenstad behoort (plan Van Deventer, Ferraris). Op 18<sup>de</sup> eeuwse kaarten ligt het als een zuidwestelijke bebouwingsuitloper binnen de stadsomwalling, rondom de zuidelijke uitvalsweg (Lange Violettenstraat) die halverwege de wijk splitst in de Brusselsepoortstraat en de Sint-Lievenspoortstraat (vandaar de naam Tweepoorten).

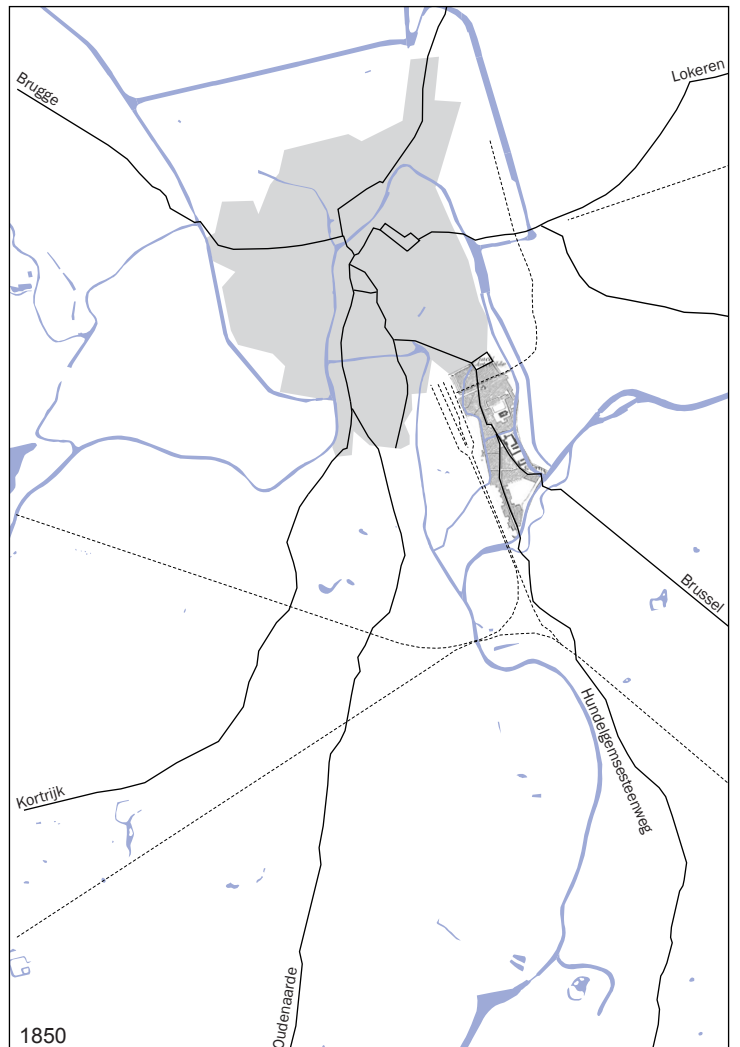
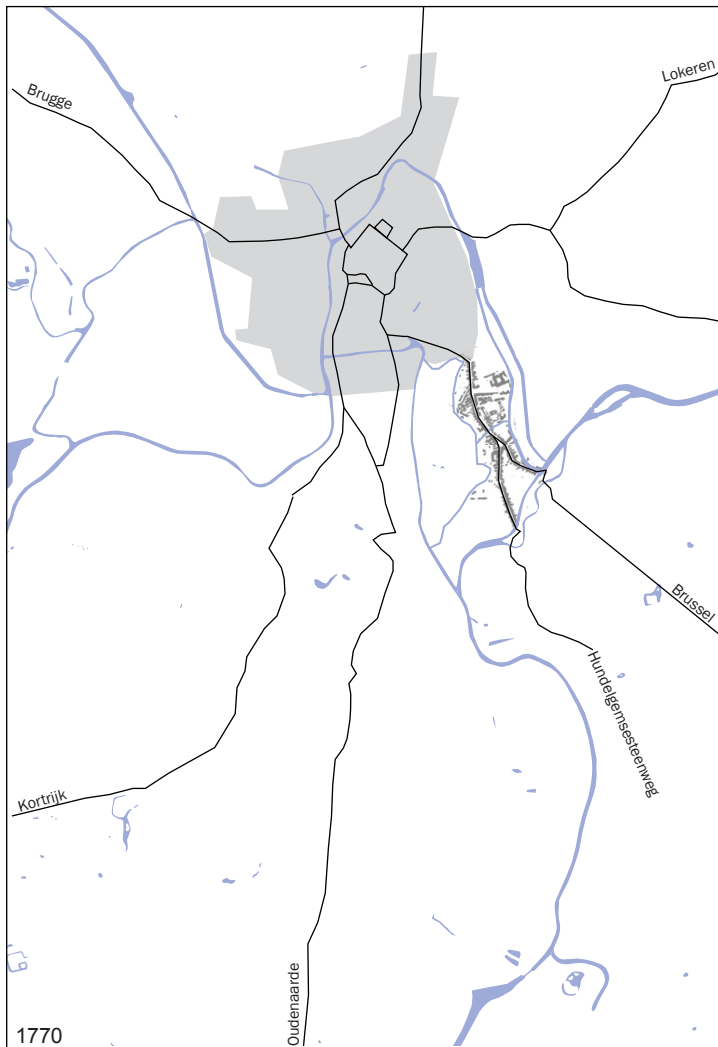
Landschappelijk gaat het om een zanderige duin (de plek was gekend als 't Zand) te midden van een vochtig gebied van oudsher doorkruisd door de verschillende Scheldearmen (de oude Schelde, nu gedempt, de Nederschelde en verschillende andere gedempte of overwelfde kanaaltjes zoals Kleine Schelde). De ontwikkeling van de bebouwing concentreert zich rondom de 'vork' figuur van de uitvalswegen, waarrond klaarblijkelijk een beperkt gebied bebouwbaar was, aangezien zich aan weerszijden ervan meersen (vochtige (bleek)weiden) uitstrekten (Muinck- of Monnikmeersen van de Sint Pietersabdij, Ter Hooye (Groene Ooie), Heirnis...). Tussen de bebouwing langsheen de huidige Lange Violettenstraat en de Nederschelde, werden al vroeg enkele grotere complexen ingeplant, zoals (van noord naar zuid) een klooster, het Klein Begijnhof (OLV Ter Hoye) en in de 2<sup>de</sup> helft van de 19<sup>de</sup> eeuw een cavalerie- en artilleriekazerne.

Met de bouw van het Zuidstation in de 19<sup>de</sup> eeuw kreeg de Westelijke rand van de wijk een nieuwe begrenzing (perceelskaart, Gerard 1855). Dit ging gepaard met een formele planmatige aanleg van het Sint Annaplein (voorheen Artevelde plein) en de Zuidstationstraat (nu Zuidparklaan), waardoor de wijk in het noorden met een typisch 19<sup>de</sup> eeuwse stadsweefsel afgewerkt werd<sup>20</sup>. Meer naar het zuiden kwamen nu ook de open gebieden tussen de 'vork' van Sint Lievenspoort- en Brusselsepoortstraat en de spoorweg en de Nederschelde in ontwikkeling. In tegenstelling tot de formele stadsaanleg in het noordelijke deel van de wijk, ging het om de typische informele invulling die gepaard ging met de 19<sup>de</sup> eeuwse industrialisatie met arbeiderswoningen en beluiken, magazijnen en ateliers.

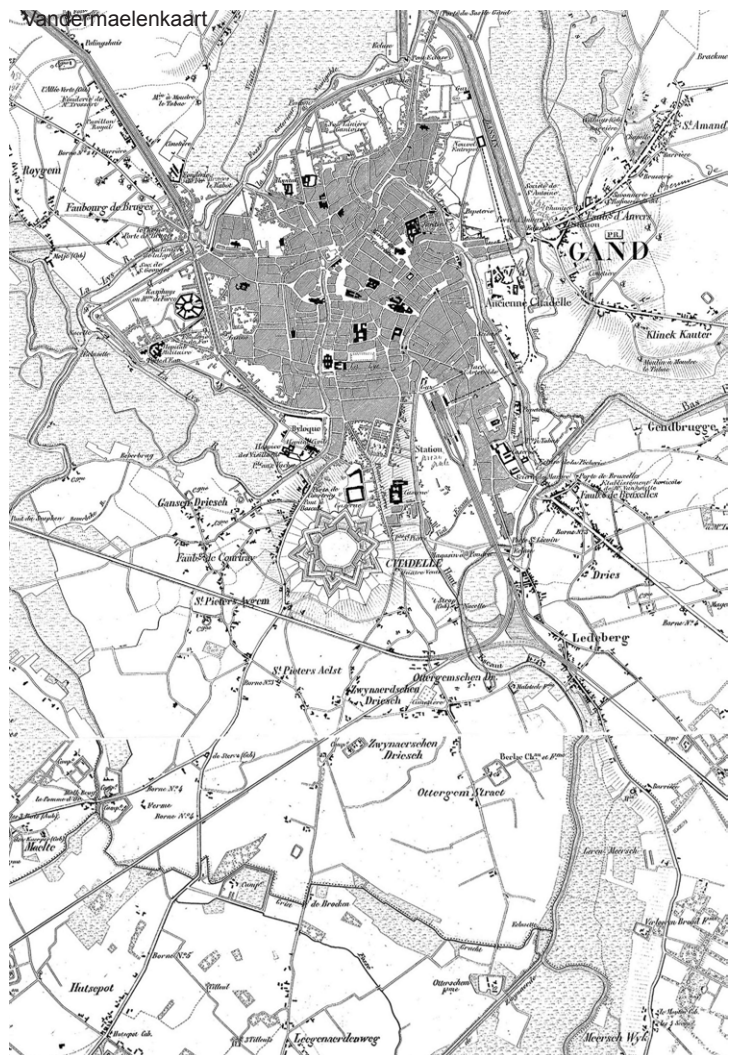
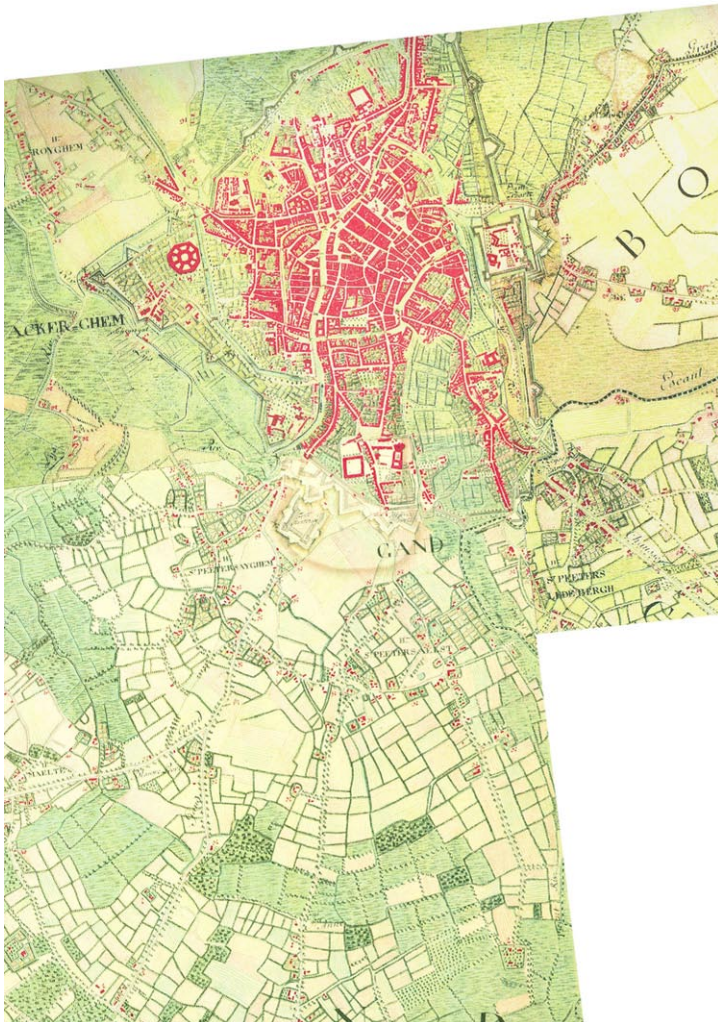
---

20 Stefan Binst en Mieke Verschaffel, *Gent - Zuid, 1835 - 1870. Een stedenbouwkundig-historisch onderzoek naar de aanleg van het Zuidstation en de invloed hiervan op de verdere ontwikkeling van de omgeving*, Niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 1983)

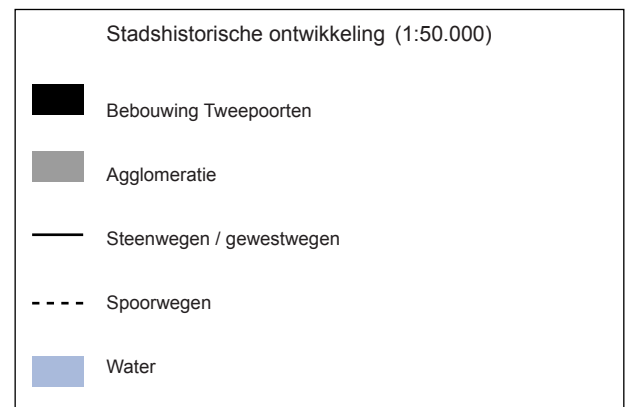
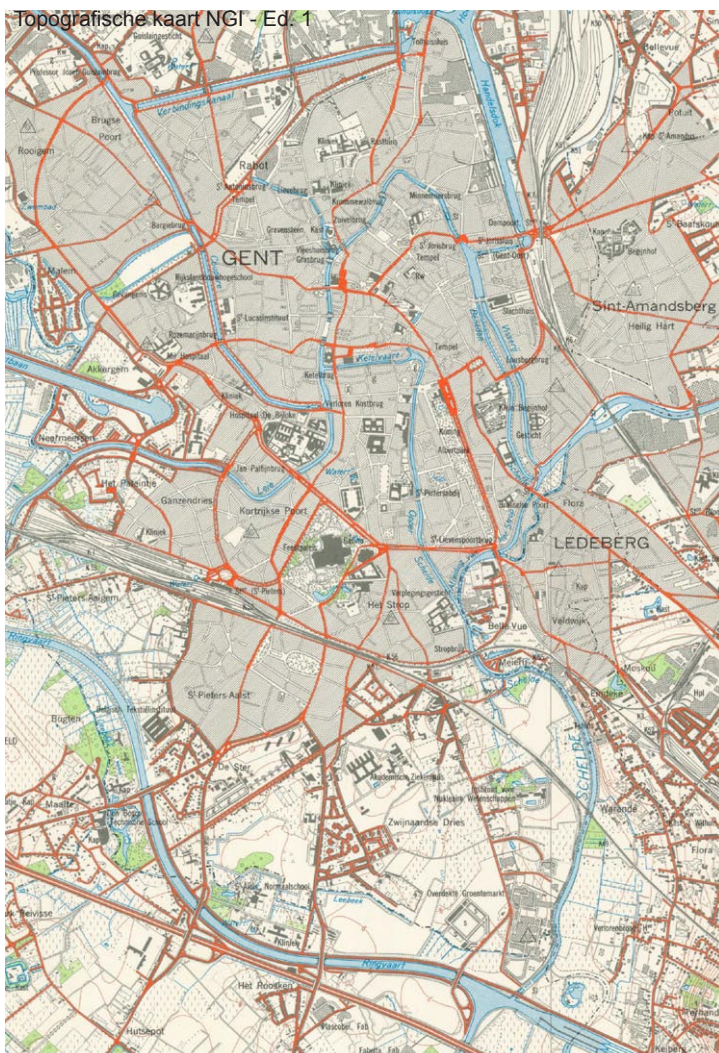
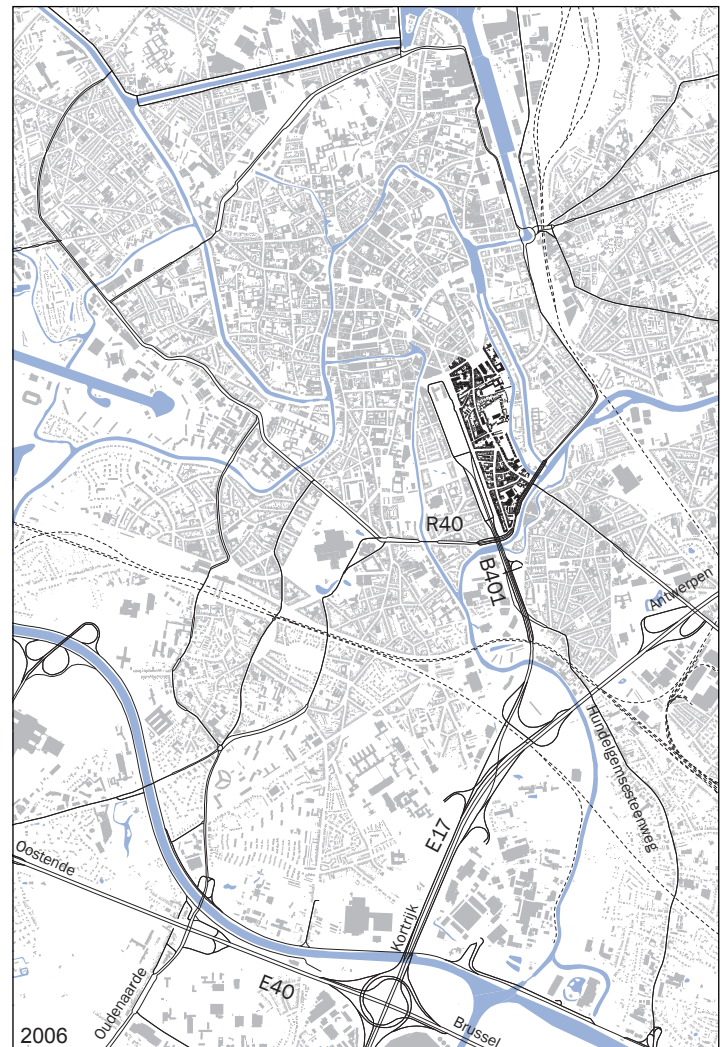
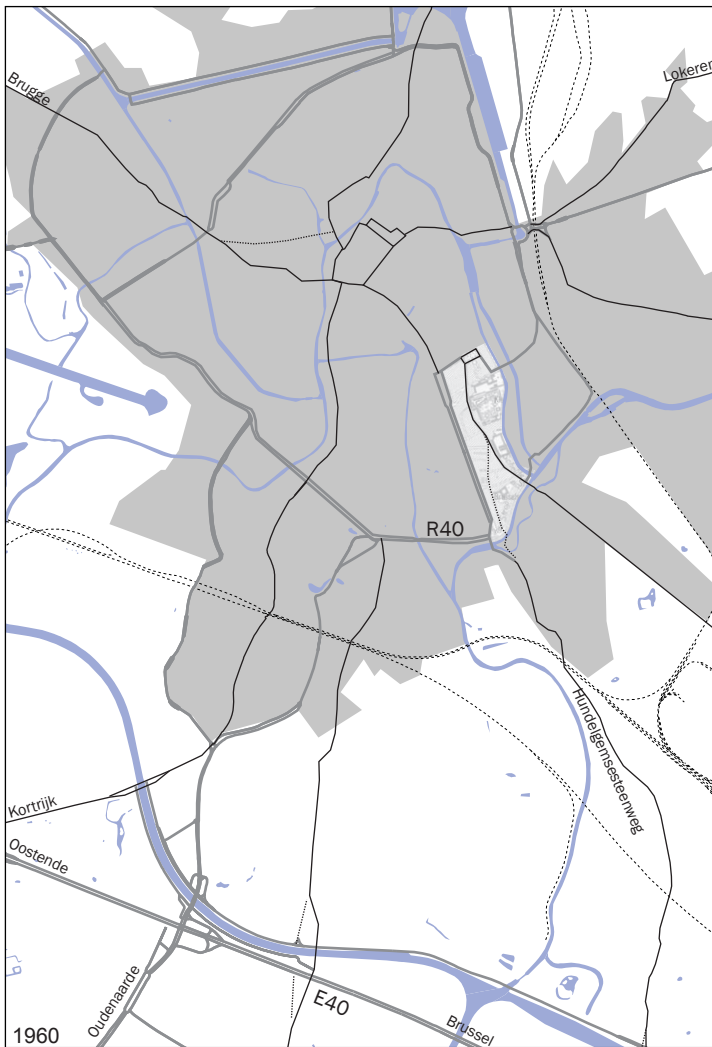




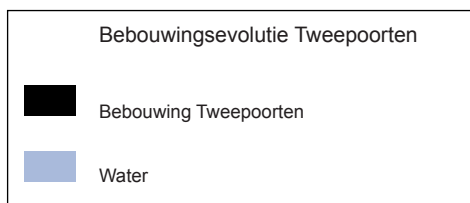
Kabinetskaart Ferraris











Plan Van Deventer, 1560



Plan Goethals, 1796







Het bebouwingsweefsel vormt bijgevolg een combinatie van:




- bebouwing rondom de belangrijkste uitvalswegen uit de pre-industriële periode
- enkele grootschalige functies langsheen de Beneden Schelde (Begijnhof, klooster, kazerne)
- fragmenten van een formeel gepland stadsweefsel uit de periode van 19<sup>de</sup> eeuwse industrialisatie in het noorden
- opvulling van bouwblokken met een informeel weefsel van 19<sup>de</sup> eeuwse industrialisatie in het zuiden

In de twintigste eeuw werden de laatste grootschalige open ruimtes in de zuidelijke bouwblokken ingevuld met educatieve voorzieningen, scholen en hogescholen, wat de aanwezigheid van een belangrijke studentenpopulatie in de wijk verklaart. Langsheen de Zuidparklaan wordt de bebouwing eveneens afgewerkt met relatief grootschalige stedelijke appartementsbouw. Deze nieuwe bebouwingsschil bestaat op sommige plekken uit erg smalle bouwblokken, die aanleiding geven tot een rechtstreekse 'achterkant' situatie in de achterliggende straten (meest zuidelijk stuk van de Sint Lievenspoort straat, Karel Antheunisstraat).





Perceelstructuren 18<sup>de</sup> eeuw en vroeger (1:6.000)

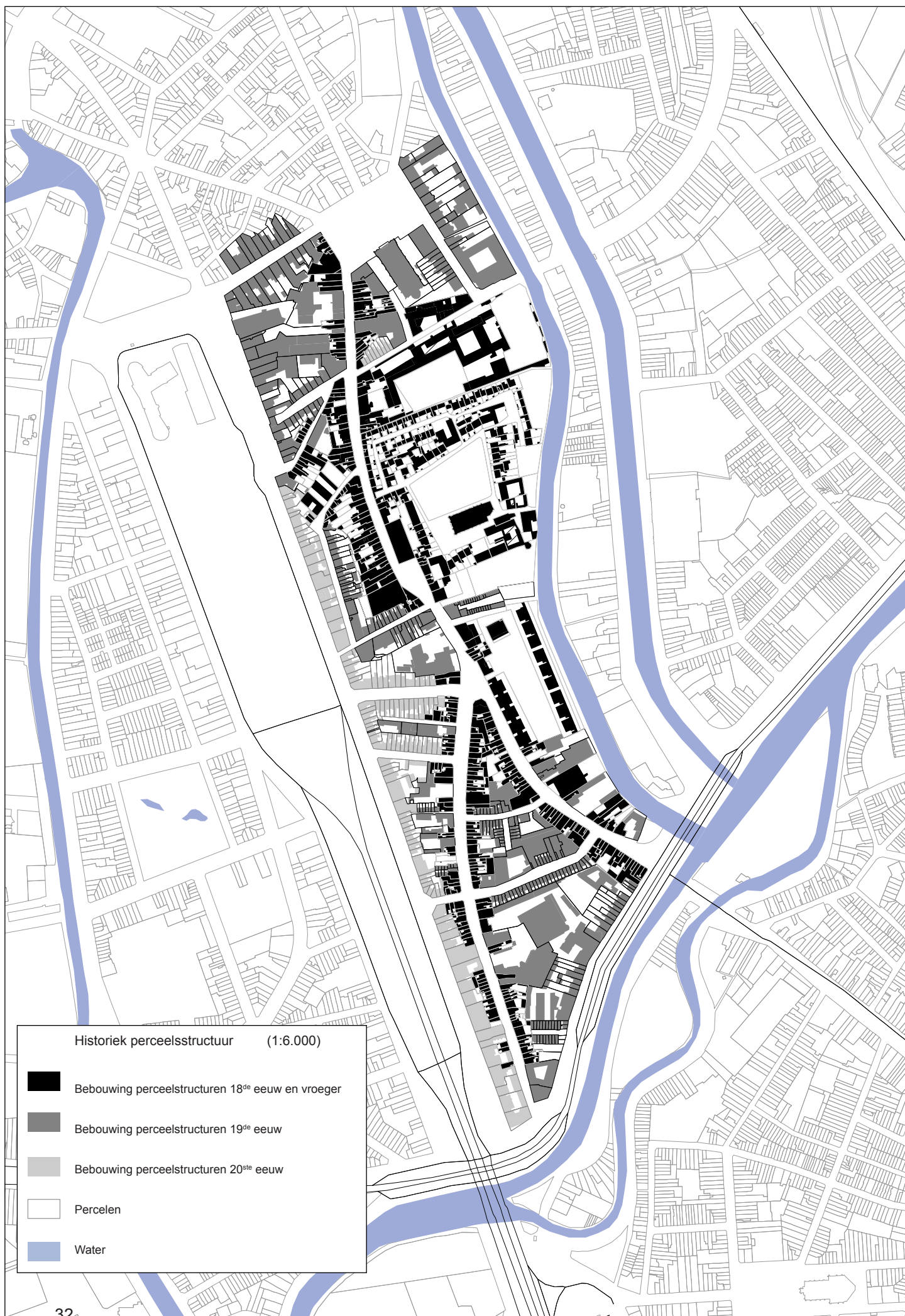
-  Bebouwing Tweepoorten
-  Percelen
-  Water





Perceelsplan Gerard, 1855 (ca. 1:5.000)

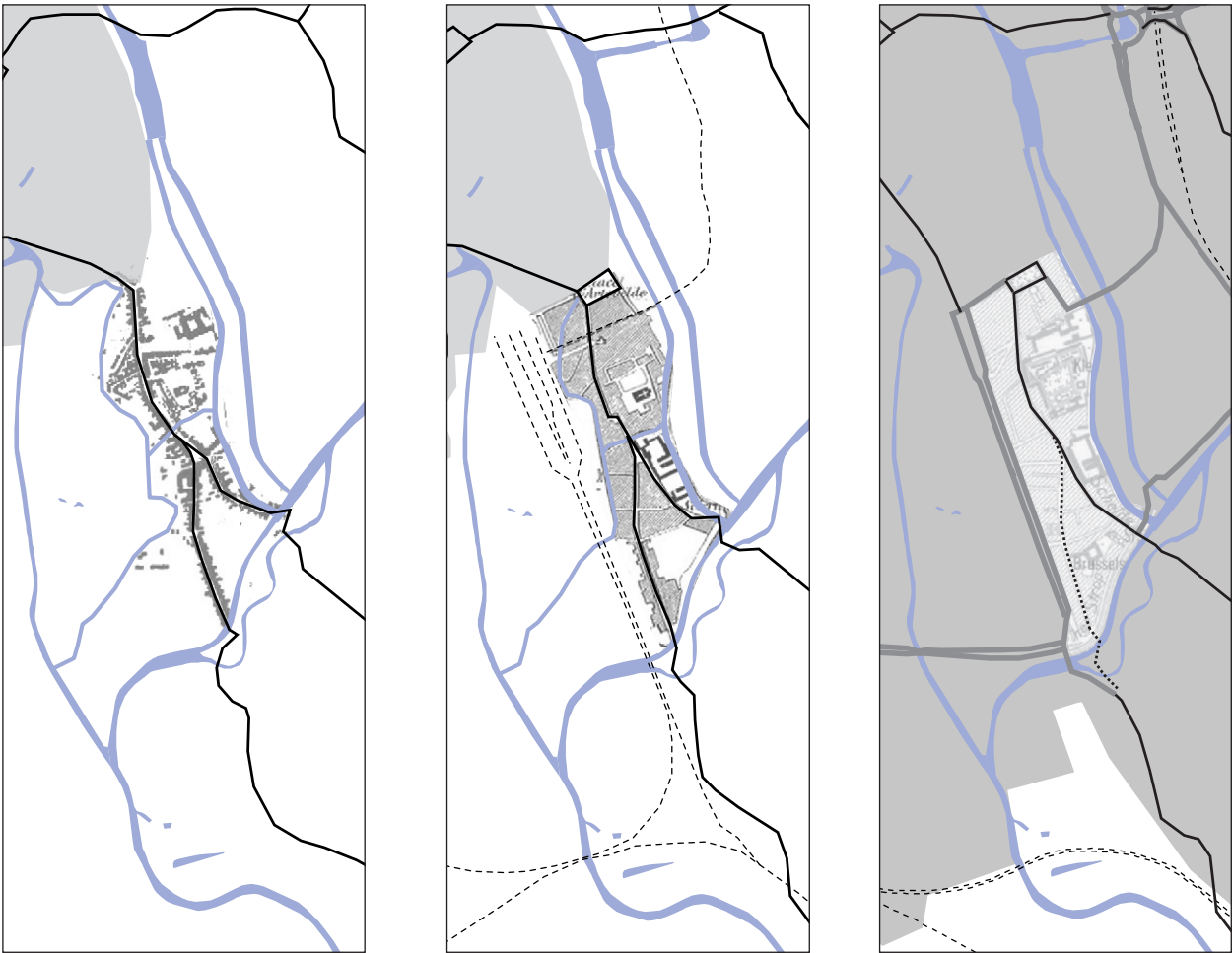




19<sup>de</sup> eeuw

20<sup>de</sup> eeuw

18<sup>de</sup> eeuw en  
vroeger








Daarnaast doen er zich een aantal infrastructurele transformaties voor die een belangrijke impact op de ruimtelijke structuur van de wijk hebben. De 'vork' van Lange Violettenstraat, Brusselsepoortstraat en Sint Lievenspoortstraat vormde van oudsher de levensader van de wijk. Als belangrijke verbindingswegen met het ommeland, richting Brussel voor de Brusselsepoortstraat en richting Hundelgemsesteenweg voor de Sint Lievenspoortstraat, ontwikkelden deze straten zich tot relatief belangrijke handelsstraten. Een eerste verschuiving treedt op met de aanleg van het Zuidstation en de aanliggende boulevard (Zuidparklaan), die een nieuwe doorgaande verbinding tussen stad en ommeland wordt.

In de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw wordt een nieuwe verbinding tussen Zuidparklaan en de splitsing van de vork aangelegd, een vrij brede straat Clarissenstraat die een relatief homogene bebouwing uit het interbellum kent. Als goede verbinding tussen het Zuidpark en de Brusselsepoortstraat wordt hier het tracé van de tramlijn voorzien (tramlijn 21 – 22 richting Gentbrugge).

Met de aanleg van een stedelijke auto(snel)wegeninfrastructuur in de 2<sup>de</sup> helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw wordt die evolutie versterkt. Ten eerste verdwijnt het Zuidstation en wordt op het tracé van de voormalige spoorbedding de stadsautosnelweg B401 op een viaduct aangelegd. Deze stedelijke snelweg wordt als onderdeel van het programma voor de internationale snelwegverbinding E3 (nu E17) aangelegd als voornaamste verkeersader die het Gentse stadscentrum heel rechtstreeks op het snelwegennetwerk aantakt. In dezelfde periode krijgt ook de ringweg R40





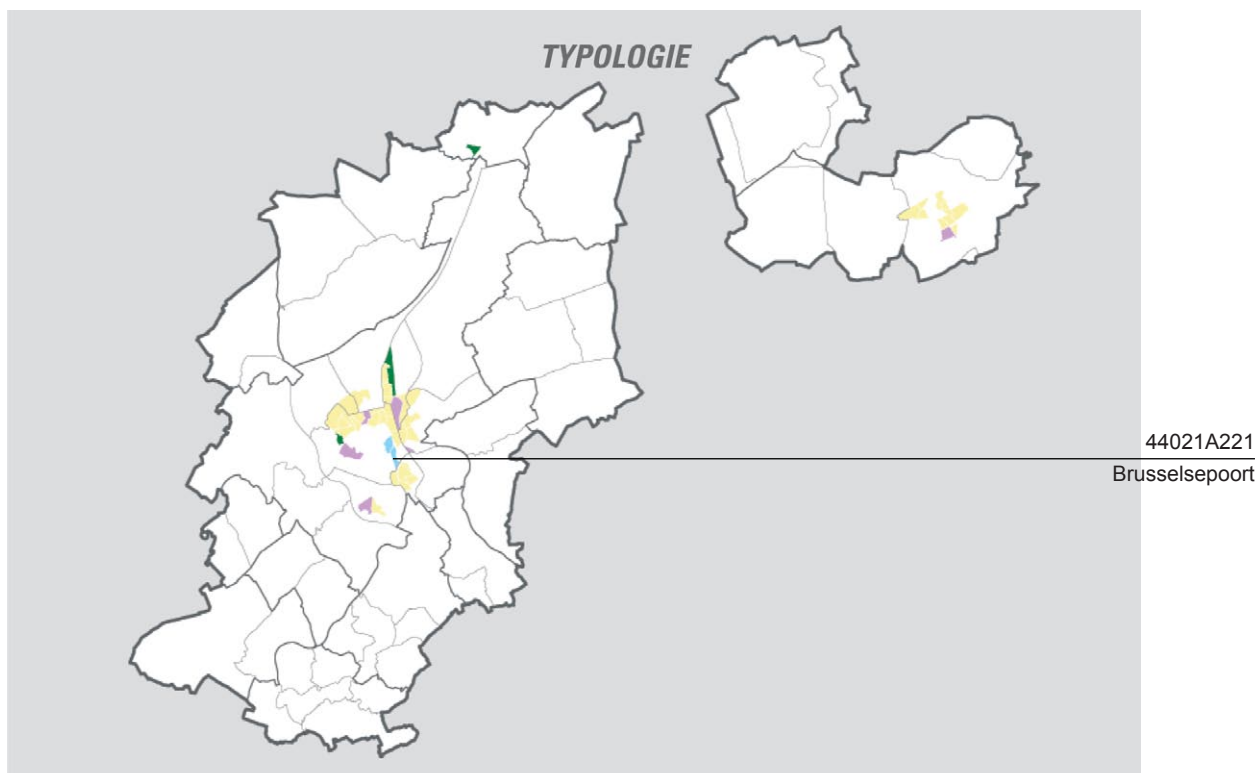
Infrastructuurontwikkeling en impact op wijkniveau	
	Bebouwing Tweepoorten
	Agglomeratie
	Steenwegen / gewestwegen
	Spoorwegen
	Water



rondom Gent vorm. De Keizersvest wordt daarvoor omgevormd tot stadssnelweg met de aanleg van een viaduct over de Brusselsepoort heen. Ter hoogte van de Sint Lievenspoortstraat wordt de doorgaande verbinding richting Ledeberg en Hundelgemsesteenweg echter volledig doorgeknipt door de nieuwe ringweg. Het resultaat is dat de Sint Lievenspoortstraat er vandaag als een wat overmaatse straat bijligt, waar de handelsfunctie grotendeels verdwenen is (zie functiekaart).

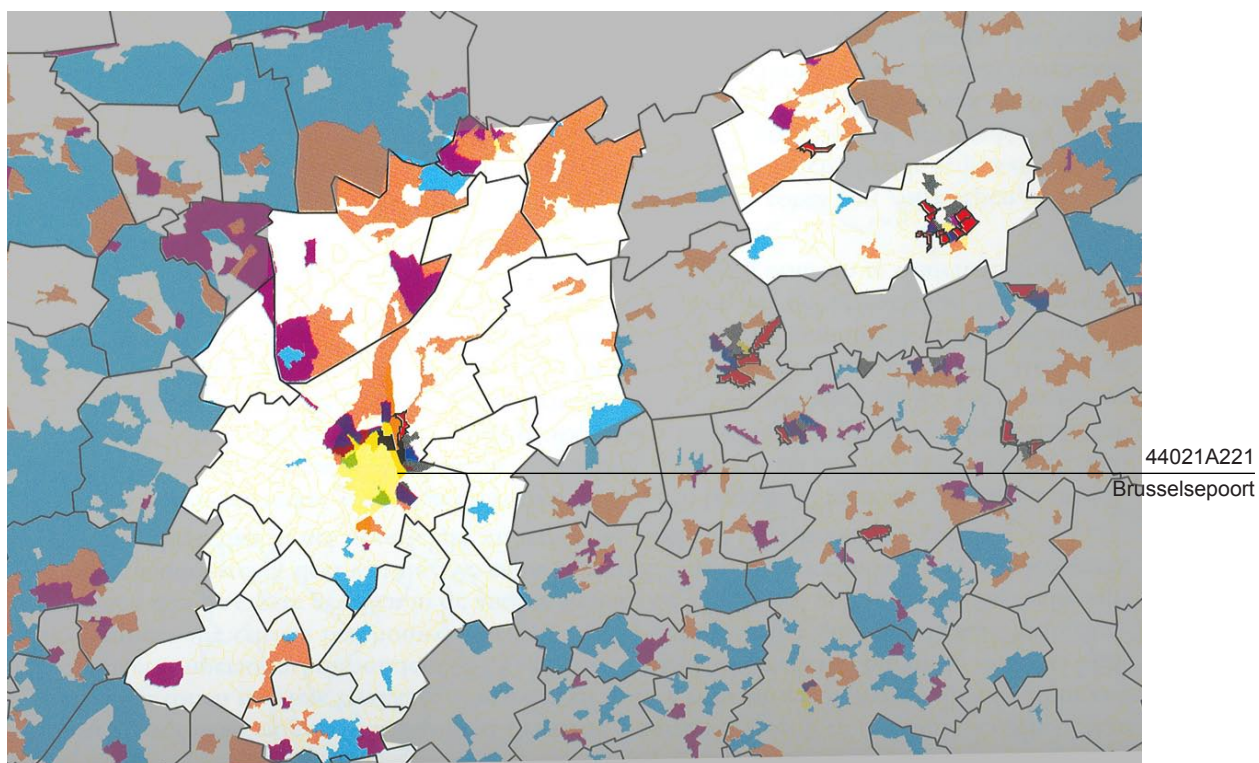
De functiekaart en het terreinwerk maken duidelijk dat vandaag vooral het noordelijkste deel van de Lange Violettenstraat, nabij het Sint Annaplein, nog handelsfuncties kent, en dat ook in de Brusselsepoortstraat de handelsfunctie het moeilijk heeft. Wellicht is de nabijheid van de binnenstad en de herontwikkelingen die hebben plaatsgevonden op de locatie van het voormalige Zuidstation niet vreemd aan deze situatie. Met de bouw van een bibliotheek en kantoren aan het Woodrow Wilsonplein werd het Gentse Zuid een nieuwe aantrekkingspool.

Zowel het bebouwingsweefsel als de situatie van het handelsapparaat geven aan dat er duidelijke verschillen bestaan in ruimtelijke opbouw van het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk. Zo kent het zuidelijke deel van de wijk meer kleinere percelen met arbeiderswoningen, terwijl het noordelijk deel veel grotere percelen met burgerwoningen kent. Het terreinwerk wees ook uit dat de uitwendige staat van de woningen in het zuidelijke deel van de wijk globaal slechter is dan in het noordelijke deel van de wijk.



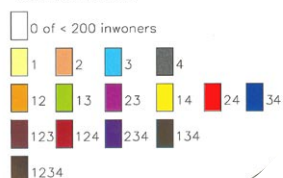
#### Buurten in moeilijkheden

Vergelijk de typologie van buurten in moeilijkheden in Gent met de Atlas van achtergestelde buurten onder. Buurten in gentrificatie zijn in het blauw zijn de statistische sectoren Brusselse Poort en Gent-Centrum Zuid. Bron: Vandermotten, *Dynamische analyse van buurten in moeilijkheden*.



#### Legende

Combinatie van indicatoren  
waarvoor de drempelwaarde  
overschreden is



#### Indicatoren en drempelwaarden

- 1: % alleenstaanden  $\geq 40$  %
- 2: % arbeiders  $\geq 45$  %
- 3: % woningen zonder klein comfort  $\geq 25$  %
- 4: % Turken en Marokkanen  $\geq 5$  %

#### Achtergestelde buurten

'Combinatie van achterstellingsindicatoren' voor het stadsgewest Gent. De statistische sectoren Brusselse Poort en Gent-Centrum Zuid overschrijden de drempelwaarden voor indicatoren 1 en 4 (% alleenstaanden  $\geq 40$ %, % Turken en Marokkanen  $\geq 5$ %). Uittreksel uit Kesteloot, *Atlas van achtergestelde buurten*.



## Sociaal-ruimtelijke schets van de buurt

Zoals hoger al aangegeven geniet de buurt geen systematische beleidsmatige aandacht, en wordt ze in het Gentse stedelijke beleid niet tot de typische 19<sup>de</sup> eeuwse probleembuurten als Brugse Poort, Rabot of Ledeberg gerekend. Anderzijds is het ook geen typische binnenstedelijke buurt, maar neemt ze als 'middeleeuwse' voorpost een tussenpositie in. Terwijl weefselstructuren terug te vinden zijn die behoren tot de typische 19<sup>de</sup> eeuwse industrialisatie periode, gaat het hier slechts om aanvullingen bij oudere of formele stukken stad, waardoor de buurt wellicht nooit de typische problemen van uitgestrekte 19<sup>de</sup> eeuwse buurten heeft gekend, of toch niet in dezelfde mate. Indicatief is dat de buurt in de Atlas van achtergestelde buurten<sup>21</sup> op twee van de vier achterstellingsindicatoren de vastgelegde drempelwaarde overschrijdt, namelijk deze voor het aandeel alleenstaanden ( $\geq 40\%$ ) en het aandeel Turken en Marokanen ( $\geq 5\%$ ) (op basis van gegevens van de Volks- en woningtelling van 1991), terwijl ze in de recentere monografie *Dynamische analyse van buurten in moeilijkheden*<sup>22</sup> verschijnt als buurt in gentrificatie (op basis van de gegevens van de SEE 2001). De 'buurten in gentrificatie' worden vooral getypeerd door een groot aandeel hoger opgeleiden (gemiddeld 43,5% voor dit type buurten).

Terwijl er dus van een structurele beleidsmatige aandacht geen sprake is, hebben er wel enkele grotere herontwikkelingen plaatsgevonden. De opvallendste is de herontwikkeling van de voormalige kazerne tot een relatief grootschalig sociale woningbouwproject Hollainhof in de jaren 1990 (architect WJ Neutelings). De fikse toename van het aantal huishoudens in 1999 en 2000 komt allicht overeen met de ingebruikname van het Hollainhof, dat in 1999 opgeleverd werd (Tabel 1). Daarnaast onderging het Begijnhof een grootschalige renovatie, ditmaal voor rekening van een privaat organisme (de kerkelijke vzw Begijnhof O.-L.-V. ter Hoyen (<http://users.telenet.be/kleinbegijnhof/>) ) die enerzijds een aantal woningen in erfpacht aan particulieren geeft, maar ook een aantal woningen ter beschikking stelt van sociale huurders via de sociale huisvestingmaatschappij Volkshaard cv.

44021A221	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huishoudens	858	858	936	973	1011	1033	1051	1074	1079	1079	1118
Inwoners	1444	1418	1565	1642	1677	1705	1711	1723	1762	1799	1855

Tabel 1: Evolutie huishoudens en inwoners. Bron: ADSEI, Rijksregister

Met de bouw van het Hollainhof in het zuidelijke deel van de wijk, het grotere aandeel kleine woningen en studentenwoningen in dit deel van de wijk valt te verwachten dat de verschillende ruimtelijke opbouw van de wijk zich ook vertaalt in een zwakker sociaal profiel voor het zuidelijk deel van de wijk. De bevinding dat het noordelijke deel van de wijk een hogere respons opleverde dan het zuidelijke versterkt dit vermoeden.

21 Christian Kesteloot, Heidi Vandenbroecke, Herman Van der Haegen, Dominique Vanneste en Hecke Etienne Van, *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Kanselarij en voorlichting, 1996)

22 Vandermotten, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*

DE WONING			SOCIAAL ECONOMISCH PROFIEL										GEZINSAMENSTELLING						
	typologie basis	typologie detail	segment	leeftijd	diploma	inkomen	uitkering	werkt	student	gepensioneerd	single	eenouder gezin	koppel	gedeeld	gezin	eigenaar	huurder	Sociale huur	
Grote rijwoningen		(Zeet) grote burgerwoning	1.1	33	U	>4000		1							1	1			
		(Zeet) grote burgerwoning	1.2	50	U	2250 - 2499		1							1	1			
		(Zeet) grote burgerwoning	1.3	46	HMT	4000		1							1	1			
		(Zeet) grote burgerwoning (art nouveau)	1.4	50	U	>4000		1					1		1	1			
		brede woning boven apotheek	1.5	36	U	5000		1							1	1			
		brede woning boven atelier	1.6	34	U	3750 - 3999		1							1	1			
		brede woning boven atelier	1.7	40	HS lang	x		1							1	1			
Kleine en middelgrote rijwoningen		(Zeet) grote burgerwoning	2.1	69	U	3750 - 3999				1			1			1			
		interbellum burgerwoning	2.2	60	HS lang	750 - 999				1	1					1			
		interbellum burgerwoning	2.3	65	HS kort en U	3500 - 3749				1			1			1			
		kleine (rij)hoekwoning, complexe verbouwing	3.1	30	U	3750 - 3999		1					1			1			
		kleine beluikwoning	3.2	34	HS kort	2300		1				1				1			
		kleine rijwoning	3.3	31	HMT	3500 - 3749		1						1		1			
		kleine rijwoning	3.4	26	U	3250 - 3499		1							1	1			
Begijnhofwoningen		kleine rijwoning	3.5	31	U	3250-3499		1							1	1			
		Kleine rijwoning (complexe verbouwing)	3.6	29	U	1750 - 1999		1							1	1			
		kleine rijwoning	3.7	41	U	1500-1749		1			1					1		1	
		Begijnhofwoning	4.1	56	HMA	1250 - 1499	1				1							1	
		Begijnhofwoning	4.2	53	HS kort	1000 - 1249	1					1						1	
		Begijnhofwoning	5.1	63	U	2250 - 2499				1						1			
		appt	6.1	25	HS lang	2250 - 2499		1						1			1		
Appartementen		appt	6.2	31	U	x		1							1		1		
		appt	6.3	32	HS kort	> 4000		1					1			1			
		appt in grote burgerwoning	6.4	28	U	3250 - 3499		1						1			1		
		gvl appt	6.5	23	HMT	2000 - 2249		1					1			1			
		appt	7.1	53	GD	2250 - 2499		1					1				1		
		appt	7.2	67	U	3750 - 3999				1			1			1			
		gvl appt (=114)	7.3	70	HS kort	2250 - 2499				1				1		1			
Studentenwoningen		appt (= nr. 108)	7.4	30	U	1750 - 1999		1				1				1			
		appt in grote burgerwoning	8.1	29	HS kort	750 - 999	1				1						1		
		Studentenhuis	St	20	HMA				1						1			1	
		Studenthuis	St	59	U												1		

Tabel 2: respondenten volgens segment

(op basis van woningtype en sociaaleconomisch profiel)

### **3.5. Resultaten woningonderzoeken**

#### **Profiel respondenten en woningen**




Voor de gestructureerde verwerking van de resultaten van het woningonderzoek, in functie van het thema van kwaliteitsverbetering en gentrificatie, werden de onderzochte cases op basis van een selectie van karakteristieken getypeerd (zie Tabel 2). Dit is ook nuttig vanuit privacy overwegingen omdat het toelaat de bespreking en vooral ruimtelijke situering volgens deze typeprofielen te doen, zodat lokalisering van individuele respondenten niet mogelijk is.

Voor wat de bewoners betreft gaat het om de klassieke socio-economische gegevens als opleidingsniveau, gezinssituatie, inkomen, leeftijd,... terwijl voor wat de woonsituatie betreft, gekeken werd naar statuut (eigenaar, huurder) de woningtypologie (op basis van schetsen en foto's en het kort architecturaal verslag van de enquêteurs) en gegevens over bouwperiode, verbouwingsperiode en de omvang van het verbouwingsproject. Dit is een eerste element in het inschatten van de 'duurzaamheid' van het renovatieproject. Een tweede aspect betreft de mate waarin bewoners de woonsituatie als permanent dan wel tijdelijk beschouwen, wat een belangrijke indicatie kan zijn om na te gaan of de eventuele aankoop en renovatie van een woning in deze wijk ook betekent dat dit gepaard gaat met een langdurige binding aan de wijk, dan wel dat het slechts gaat om een fase in een langer woontraject.

Wanneer de studentenwoningen buiten beschouwing worden gelaten kunnen een 8-tal type segmenten onderscheiden worden, waarvan het ene al meer vertegenwoordigers telt dan het andere.



Typologische spreiding 1 (1:6000)

-  Burgerwoningen (19<sup>de</sup> eeuwse percelering)
-  Interbellumwoningen
-  Burgerwoningen 19<sup>de</sup>-20<sup>ste</sup> eeuw + appartementen 20<sup>ste</sup>

1. Sociaal-economische sterke gezinnen (30-40-50'ers) in groter rij- en burgerwoningen, al dan niet in combinatie met een handels- of beroepsgedeelte

7 respondenten, vooral in het noordelijke deel van de wijk, langs de Frère Orbanlaan (Zuidpark) en in de Clarissenstraat (= ongeveer grens tussen noord en zuid).

2. Gepensioneerde bewoners (60+) in grote rij- of burgerwoningen

3 respondenten, Clarissenstraat en Tweepoortenstraat (noord).

Deze categorieën 1 en 2 herbergen een variatie aan woningtypes. Ten eerste gaat om grote burgerwoningen (Frère Orbanlaan, Sint Annastraat, Tweebruggenstraat) met gevelbreedtes van 6 tot 10 meter, en bouwdieptes van 8 tot 12 meter met uitbouwen tot 20 meter diep. Sommige van deze woningen zijn (beschermde) art nouveau en neo-classicistische woningen. Ze tellen tot 4 volwaardige bouwlagen, vaak nog met een kelder en dakverdieping. Terwijl sommige van deze woningen nauwelijks over een gelijkvloerse buitenruimte beschikken, zijn er enkele met een zeer grote tuin.

Een volgende categorie zijn rijwoningen uit het interbellum, met gevelbreedtes van 5,5 tot 6 meter en een bouwdiepte van 8 – 9 meter met uitbouwen. Dit type van woningen heeft een ruimere gevelbreedte en een 'modernere' planopbouw (bijvoorbeeld volwaardige oorspronkelijke aparte keuken en badkamer) dan de oudere (arbeiders)rijwoningen (zie categorie 3) in de 19<sup>de</sup> eeuwse delen van de wijk. Dit laat veelal toe om de woningen te gebruiken zonder structurele verbouwing die ingrijpt op de ruimteindeling, hoewel bij één woning een ruime hedendaagse achterbouw werd toegevoegd.

Tenslotte zijn er nog enkele specifieke, grote woningen, met op het gelijkvloers een handels-, kantoor of atelierfunctie. In één geval gaat het om een classicistische woning als hierboven beschreven, in de twee overige gevallen om een brede woning met twee woonlagen boven de andere functie, zodat een bel-étage situatie ontstaat.





Eind 19<sup>de</sup> eeuwse en begin 20<sup>ste</sup> eeuwse  
burgerwoningen (segmenten 1 & 2) en  
20<sup>ste</sup> eeuwse appartementsgebouwen,  
Frère Orbanlaan (Zuidpark).





Eind 19<sup>de</sup> eeuwse en begin 20<sup>ste</sup> eeuwse burgerwoningen, Sint Annastraat en Tweebruggenstraat (segmenten 1 & 2, en als meergezinswoningen segmenten 6, 7 & 8).



Interbellumwoningen zoals voorkomend in Hendrik Waelpuutstraat, Clarissenstraat (segmenten 1 & 2).



Typologische spreiding 2 (1:6000)

Gemengd weefsel met kleine rijwoningen, appartementsgebouwen en gemengde functies (percelering Ancien Régime)

Kleine arbeiders- en beluikwoningen (19<sup>de</sup> eeuwse percelering)



### 3. Gemiddelde of socio-economisch sterke gezinnen en koppels (30'ers) in kleine rijwoningen

7 respondenten (5 eigenaars, 2 huurders), in zuidelijk deel van de wijk of in het 'achterstraatje' Karel Antheunisstraat in het noordelijk deel van de wijk.

Typologisch gaat het hier om doorsnee kleine rijwoningen met gevelbreedtes van 4 – 5 meter met een koer of tuintje, tot volledig ingesloten beluikwoningen of woningen op zeer moeilijk kleine percelen die maar een beperkte geveloppervlakte hebben en nauwelijks buitenruimte. Ze hebben meestal een drietal woonniveau's: twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping.



Gemengde bebouwing met kleine rijwoningen, handel en meer-gezinswoningen langs Lange Violetten-, Sint Lievenspoort- en Brusselsepoortstraat (percelering Ancien Régime).





Studentenhuisvesting in kleine rijwoningen.



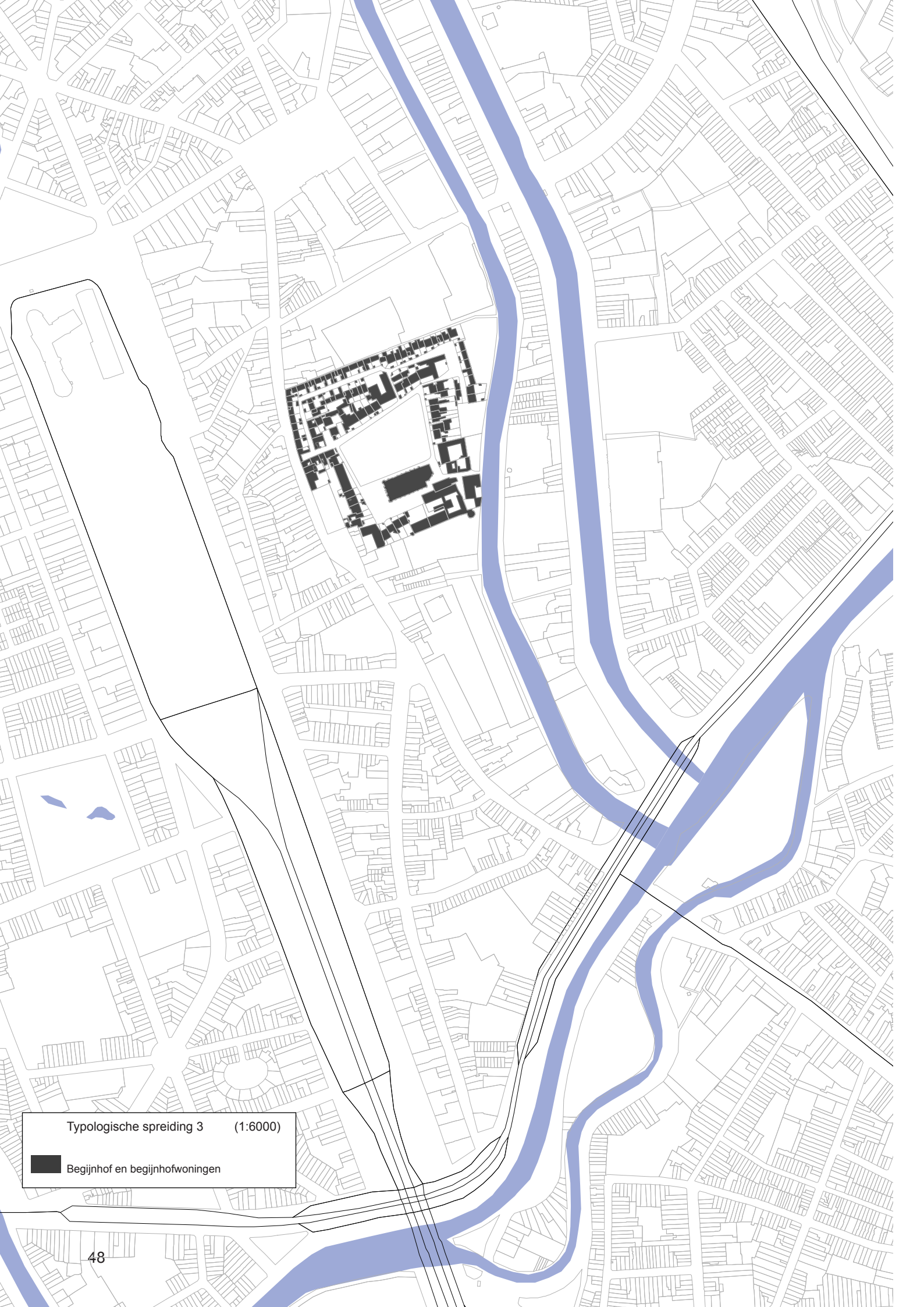




Kleine rijwoningen, Kregelstraat, Ommegangstraat, met uiterst rechts gerenoveerde rijwoningen op zeer kleine percelen Karel Antheunisstraat (segment 3).



Gerenoveerde en herbouwde (midden) beluikwoningen, insteek vanaf Sint Lievenspoortstraat, Keizersvest.



Typologische spreiding 3 (1:6000)



Begijnhof en begijnhofwoningen



#### 4. Sociale huurders in begijnhofhuisjes

2 respondenten.

#### 5. erfpachters in begijnhofhuisjes

1 respondent.

In categorieën 4 en 5 gaat het om een specifieke woningtypologie van begijnhofwoningen. Het gaat om aaneengesloten bouwvolumes met meerdere wooneenheden met collectieve of gedeelde, ommuurde tuinen.

Referentiebeelden typologie 3



Woningen in het Klein Begijnhof en  
begijnhoftoegang in de Lange Violettenstraat.





Typologische spreiding 4 (1:6000)



Grootschalige entiteiten



Sociaal woningbouwproject Hollainhof



6. Gemiddelde of socio-economisch sterke gezinnen en koppels (30'ers) in appartementen/woning in meergezinswoningbouw

6 respondenten, relatief homogene spreiding over de wijk, meer onderscheid te maken naar meer gedetailleerde woningtypologie.

7. Gepensioneerde bewoners (60+) in appartementen/woning in meergezinswoningbouw

3 respondenten.

8. Socio-economisch eerder zwakke bewoner in appartementen/woning in meergezinswoningbouw

1 respondent. Woning met duidelijk te kort schietend comfort-niveau; voldoet niet aan de definitie van basiscomfort! Typisch voorbeeld van de 'residuele huursector.'

Deze categorieën 6,7 en 8 groeperen twee varianten binnen de typologie van de meergezinswoningbouw. Het gaat enerzijds om wooneenheden in appartementsgebouwen en anderzijds om wooneenheden in bestaande woningen die in verschillende wooneenheden werden opgesplitst.

Referentiebeelden typologie 4



Grootschalige complexen: scholencampus (boven)  
sociaal woningbouwproject Hollainhof (onder)



## **Woningkwaliteit en kwaliteitsverbetering**

Uit de buurtbezoeken was een relatief hoge renovatie-activiteit op te merken in het straatbeeld, een eerste indicatie dat er inderdaad sprake is van een opwaardering van de woningkwaliteit. Ook konden verschillende recente nieuwbouwprojecten aangetroffen worden. Bij de onderzochte woningen hebben er 25 van de 32 woningen/gebouwen renovaties ondergaan. Er is maar een woning die enkel onderhoud heeft ondergaan, 13 die minstens vervanging van gebouwdelen hebben gekend, 8 ondergingen een ingrijpende inwendige verbouwing waarbij de indeling van de ruimtes werd aangepast, 2 met verbouwing met uitbreiding van het volume en 1 met afbraak en volledige nieuwbouw. Bij de niet gerenoveerde woningen gaat het in de meeste gevallen om relatief recente gebouwde (appartementen)gebouwen.

### *In- en uitwendige staat en energieprestatie*

De woningschouwing bracht nergens grote problemen aan licht. Wel kunnen voor nagenoeg elke woning, met uitzondering van de meest recent nieuwgebouwde (3 woningen na 1980) gebreken aangeduid worden, in- en/of uitwendig, maar meestal gaat het dan om 1 of enkele gebreken die geen aanleiding zouden zijn tot een onbewoonbaarverklaring. Evenmin werden echt gevaarlijke situaties aangetroffen, zeker niet van constructieve aard, maar wel op het vlak van technische uitrusting, zoals gebrekkige verluchting (potentieel risico op CO-vergiftiging) of een verouderde elektriciteitsinstallatie. Vochtproblemen zijn niet ongewoon, maar zijn zelden structureel; het gaat eerder om esthetische gebreken zoals vlekken of loskomende stukken pleisterwerk. Gebreken hebben vaak te maken met de ouderdom van de woningen, en het gaat daarbij om gebreken die ook bij zeer ingrijpende renovaties vaak niet hersteld worden, zoals beperkte scheuren, bestaand schrijnwerk, verweerde gevels. Ook tekortkomingen als enkele beglazing, niet geïsoleerde muren, slechte akoestische isolatie van bestaande vloeren, ... komen frequent voor.

Hoewel het bouwtechnisch objectief gaat om problemen (die ook hinder met zich mee kunnen brengen) zijn deze tekortkomingen van vooral de oudere en gerenoveerde woningen het gevolg van het bewaren van traditionele elementen, van het vrijwaren van de charme van oudere woningen, en, erg frappant in het geval van de begijnhofwoningen, monumentenzorg. Hier wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande woningbestand –terecht of niet?- afgewogen tegen beperkte en aanvaardbare technische tekortkomingen.

De sociale huurders in de begijnhofwoningen gaven deze tekortkomingen duidelijk als problemen aan in de survey. Wellicht speelt hier ook het element dat sociale huurders een beperkte 'keuze' hebben wanneer een woning wordt aangeboden en zij daardoor minder vrede nemen met deze gebreken dan bewoners die heel bewust voor dit type woning kiezen. Toch duiden ook de sociale huurders de centrale ligging en het unieke karakter van de woonomgeving aan als kwaliteiten van hun woonomgeving. Dit laatste moge een illustratie zijn van de relativiteit van zogenaamd objectiveerbare kwaliteitskenmerken.

De samenhang tussen in- en uitwendige woningkwaliteit is een belangrijke beleidsmatige vraag. Gezien het beperkte staal is het weinig zinvol om basis van dit onderzoek hierover strikte uitspraken te doen (kan wel nog systematischer uitgediept worden). Zoals reeds aangegeven vertonen de meeste woningen (exclusief de jongste) gebreken, met een groter aandeel aan inwendige gebreken, die soms



achter gave en herstelde gevels schuil gaan. Maar ook de omgekeerde situatie werd aangetroffen: een perfect vernieuwde woning waarbij de gevelherstelling nog op zich liet wachten.

### Comfort

In de Huisvestingsmonografie op basis van gegevens van de SEE2001 wordt voor het comfortniveau een nieuwe indicator ontwikkeld,<sup>23</sup> de kwaliteitsindicator (dit in tegenstelling tot de traditionele comfortindicator).<sup>24</sup> Deze onderscheidt:

- kwaliteit ontoereikend: zonder toilet (er werd in de vraagstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen al of niet aanwezig zijn van waterspoeling) of zonder bad- of douchekamer of noodzaak aan minstens 4 grote herstellingen;
- basiskwaliteit: aanwezigheid van toilet én badkamer met bad en/of stortbad en minder dan 4 grote herstellingen nodig;
- goede kwaliteit: de vereisten voor basiskwaliteit zijn vervuld en bovendien beschikt de woning over centrale verwarming, biedt ze een aparte keuken van minstens 4 m<sup>2</sup> of een keuken geïntegreerd in een andere kamer en bovendien vormen de woonkamers een oppervlakte tussen 35 en 85 m<sup>2</sup>;
- goede kwaliteit en ruim: idem als vorige maar de oppervlakte bedraagt tussen 85 m<sup>2</sup> en 105 m<sup>2</sup>;
- zeer goede kwaliteit: de voorwaarden voor goede kwaliteit zijn vervuld en bovendien bedraagt de woonoppervlakte meer dan 105m<sup>2</sup>, is er een volledige of gedeeltelijke dubbele beglazingen en behoeft de woning geen enkele grote herstelling; in de andere gevallen komt de woning in de vorige klasse.

Op basis van de gegevens verzameld tijdens het woningonderzoek kon deze kwaliteitsindicator voor de 32 onderzochte woningen bepaald worden.

<b>OR_Ontoereikend</b>	1 woning: geen aparte badkamer, wc buiten de woning; de woning heeft ook geen centrale verwarming (zie de case met profiel 8)
<b>B_Basiskwaliteit</b>	1 woning: verwarming met gaskachels in plaats van centrale verwarming
<b>G_Goede kwaliteit</b>	6 woningen
<b>GR_Goede kwaliteit en ruim</b>	8 woningen: deze woningen halen niet het niveau van 'zeer goed' omdat ze ofwel geen dubbele beglazing hebben of de leefruimtes kleiner dan 105 m <sup>2</sup> zijn
<b>ZG_Zeer goede kwaliteit</b>	15 woningen

Tabel 3: Kwaliteitsindicator volgens de Huisvestingsmonografie<sup>25</sup>  
Voor één studentenhuis kon geen classificatie opgesteld worden (zie ook Tabel 4.

<sup>23</sup> Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

<sup>24</sup> De geactualiseerde comfortindicator onderscheidt klein (woning beschikt over badkamer + wc), middelmatig (idem klein + centrale verwarming) en groot comfort (idem middelmatig + GSM/telefoon + auto).

<sup>25</sup> Vanneste, *Woning en woonomgeving in België*

typologie	DE WONING		ELEMENTEN VAN ENERGIEPRESTATIE							Verbuwings- kost per bew. oppervlakte €/m²
	segment	bouwperiode / bouwjaar	bewoonbare oppervlakte	Kwaliteits- indicator	verwarming	dakisolatie	muurisolatie	buizen geïsoleerd	dubbel glas	
Grote rijwoningen	1.1	1890 - 1990	253	ZG	CV	1	0	0	volledig	672
	1.2		332	ZG	CV	1	0	1	volledig	62
	1.3		565	ZG	CV	1	0	1	volledig	708
	1.4		496	ZG	CV	0	gedeeltelijk (luchtsponw)	1	gedeeltelijk (90%), deels hoogisol	444
	1.5		283	GR	CV	1	?	1	neen	406
	1.6		358	ZG	CV	1	?	1	volledig, hoogisol	838
	1.7		324	ZG	CV	1	0	1	gedeeltelijk	(1235)*
	2.1		399	ZG	CV+GK+OH	1	0	?	gedeeltelijk	125
	2.2		152	ZG	CV	1 (6 cm)	0	1	gedeeltelijk	33
	2.3		229	ZG	CV	1	1	1	volledig	
Kleine en middelgrote rijwoningen	3.1	1910	102	GR	CV	1	1	0	volledig	490
	3.2	1994	85	G	CV	1	1	0	volledig	
	3.3	1930	79	G	CV	0	(luchtsponw)	1	volledig	
	3.4	?	105	GR	CV	?	?	?	gedeeltelijk	
	3.5	1830	145	ZG	CV	1	0	1	gedeeltelijk	379
	3.6	1940	105	GR	CV	0	0	0	volledig, hoogisol	667
	3.7	1780-1790	170	ZG	CV	1	0	0	gedeeltelijk	294
Begijnhofwoningen	4.1		139	GR	CV	1	0	?	neen	
	4.2	1650	172	GR	CV	1	0	?	neen	
	5.1		108	GR	CV	1	0	?	neen	
Appartementen	6.1	1960	82	G	CV	0	0	0	neen	
	6.2	1950	77	G	CV	?	0	0	volledig	
	6.3	1960	89	GR	CV	?	1	0	gedeeltelijk	449
	6.4	1920	144	B	GK	0	?	nvt	gedeeltelijk	
	6.5	2008	120	ZG	CV	1	1	1	volledig	
	7.1		77	G	CV	/	/	/	/	
	7.2	1962	196	ZG	CV	1	0	?	gedeeltelijk	255
	7.3	1976	170	ZG	CV	1	1	?	volledig	
	7.4	1970	148	ZG	CV	1	1	?	volledig	
	8.1	1930	61	OR	GK	1	0	nvt	volledig	
Studentenwoningen	St	1950	76	G	CV	1	0	0	volledig	
	St	1920	/		CV	1	0	?	gedeeltelijk	

Tabel 4: elementen van energieprestatie

Codes kwaliteitsindicator zie tabel 2. Codes verwarmingssysteem: CV=centrale verwarming, GK= gaskachels, OH=open haard. \*Zie noot bij tabel 4.

### Buitenruimte

De aangehaalde kwaliteitsindicator houdt geen rekening met de buitenruimte, een aspect waarvan uit onderzoek blijkt dat het een belangrijke rol speelt in de appreciatie van woonkwaliteit bij kinderen. Vanuit het oogpunt van het stedelijk beleid dat veel belang hecht aan het aantrekken van draagkrachtige gezinnen, al dan niet met kinderen, is het nuttig om ook te kijken naar de aanwezigheid van buitenruimtes.

- De woningen die het niveau ‘goed’ halen, beschikken over geen of een zeer kleine buitenruimte van niet meer dan 6 vierkante meter.
- Van de woningen die het niveau goed en ruim halen, zijn er maar 2 die over een buitenruimte van meer dan een 10-tal vierkante meter beschikken. Het gaat telkens om begijnhofwoningen. De overige woningen beschikken slechts over een klein koertje of terras.
- Bij de ‘zeer goede’ woningen, zijn er 10 die een buitenruimte van minder dan 50 m<sup>2</sup> hebben (ze beschikken dus over een terras of koer), 3 met een buitenruimte van 50 – 100 m<sup>2</sup>, terwijl 2 woningen een tuin van respectievelijk 209 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> hebben.

### Het verbouwingsproces: ‘duurzame’ herwaardering?

Algemeen kunnen we dus duidelijk concluderen dat de onderzochte woningen een behoorlijk hoge woonkwaliteit halen. Gezien de focus op renovaties, ook in de selectie van respondenten, kan er een inschatting gemaakt worden van hoe die woningkwaliteit een gevolg is van het renovatieproces.

Eerder dan over de duurzaamheid in technische zin, die hoger bij de inschatting van de fysische staat en gebreken aan bod kwam, willen we het hier vooral hebben over hoe structureel de opwaardering van het (onderzochte staal van) het woningpatrimonium is. Zoals hoger gesteld blijven zelfs na grondige renovatie nog heel wat ‘gebreken’ over.

Als het gaat over ecologische duurzaamheid, valt alvast op dat dit ook geldt voor de energieprestatie. Terwijl de meeste woningen over dubbele beglazing beschikken, zijn er 16 die over volledige dubbele beglazing beschikken, 11 over gedeeltelijke en 5 over geen. Maar binnen segment 1, van de beste, grootste woningen met sociaal economisch sterke bewoners, is er toch de helft die over gedeeltelijke of geen dubbele beglazing beschikt. Voor dit segment valt het hebben van een gedeeltelijke dubbele beglazing opnieuw samen met het bewaren van originele bouwelementen, als houten ramen met sterke onderverdeling, zeker in de art-nouveau woningen. Slechts in 3 woningen komt hoogisolierende beglazing voor. Dakisolatie (23 van de 32 woningen) is vrij algemeen, maar muurisolatie is een duidelijke uitzondering (7 woningen) (zie Tabel 4.).

In tabel 5. wordt een inschatting van de aard en ‘intensiteit’ van het verbouwingsproject, inclusief, voor zover gekend, de verbouwingskost per vierkante meter bewoonbare oppervlakte<sup>26</sup>. Dit laatste wordt ook aan Tabel 4. toegevoegd. Bij de woningen met een renovatiekost van 400 €/m<sup>2</sup> of meer (9 woningen, grijs gemarkeerd in de tabel) zijn er 5 met een volledige dubbele beglazing, waarvan 2 met hoogisolierend glas, 3 met gedeeltelijk dubbel glas (1 deels hoogisolierend) maar ook 1 zonder dubbel

<sup>26</sup> Globale (ver)bouwingskosten worden over het algemeen uitgedrukt per vierkante van de netto-oppervlakte van het gebouw, dus inclusief circulatieruimtes en muren. De hier aangegeven kosten kunnen dus niet zomaar met andere bronnen vergeleken worden.

DE WONING				RENOVATIE															
typologie	segment	bouwperiode / bouwjaar	bewoonbare oppervlakte m²	Kwaliteits-indicator	start - einddatum	geen	volledig	stapsgewijs	1. onderhoud	2. vervanging	3. verbouwing	4. uitbreiding	5. afbraak	zelf / vrienden	aannemer	premie	Kostprijs €	kosten toekomstige werken.€	Verbuwings-kost per bew. oppervlakte €/m²
Grote rijwoningen	1.1	1890 - 1990	253	ZG	2005 - 2006		1				1				1	1	170 000	x	672
	1.2		332	ZG	2004 - 2005		1	1			1				1	1	18 000	2500	62
	1.3		565	ZG	2003 - 2008		1				1	1			1	1	200 000 - 250 000	150 000	708
	1.4		496	ZG	1998 - ...			1							1	1	150 000	70 000	444
	1.5		283	GR	2001 - ...			1	1						1	1	40 000	75 000	406
	1.6		358	ZG	1997 - ...			1	1						1	1	250 000	50 000	838
	1.7		324	ZG	1999 - ...			1	1			1			1	1	300 000 - 400 000	x	1235*
	2.1		399	ZG	1980 - 1987			1	1						1	1	50 000	x	125
	2.2		152	ZG	1990 - 1998			1	1						1	1		5000	33
	2.3		229	ZG	1999 - 2001			1			1				1	1			
	3.1		102	GR	2005 - 2007	1		1				1					50 000		490
	3.2		85	G															
Kleine en middelgrote rijwoningen	3.3		79	G															
	3.4		105	GR	?		1	1	1						1	1	50 000	5000	379
	3.5		145	ZG	2003 - ...		1	1			1				1	1	70 000		667
	3.6		105	GR	2006 - 2007		1	1	1		1				1	1	25 000 - 50 000		294
	3.7		170	ZG	2000 - 2005			1						1					
Begijnhofwoningen	4.1	1650	139	GR	2007	1			1						1				
	4.2		172	GR		1													
	5.1		108	GR		1													
	6.1		82	G		1									1				
	6.2		77	G	2001 - 2004		1	1	1		1				1	1	40 000	x	449
Appartementen	6.3	1950	89	GR	2007 - 2008		1				1								
	6.4	1920	144	B	2000						1								
	6.5	2008	120	ZG		1													
	7.1		77	G															
	7.2	1962	196	ZG	2003			1	1						1	1	50 000	x	255
	7.3	1976	170	ZG		1													
	7.4	1970	148	ZG		1													
	8.1	1930	61	OR	1998		1				1								
Studentenwoningen	St	1950	76	G	2007		1	1	1						1		40 000		
	St	1920	/		1993		1		1					1					

Tabel 5: Aard verbouwingsproject

\*deze verbouwingskost is wellicht overschat aangezien de woning op gelijkvloers een kantoorfunctie heeft die mee gerenoveerd is maar niet in de bewoonbare oppervlakte zit

glas. Van dit type renovaties zijn er maar 2 met muurisolatie, terwijl er ook nog 2 woningen zijn zonder dakisolatie. Dit alles wijst er op dat ook bij een 'grondige' renovatie energetische maatregelen niet automatisch prioritair zijn voor de bewoners. Anderzijds is het wel relatief eenvoudig om achteraf (wanneer het budget het weer toelaat?) dubbele beglazing en dakisolatie te plaatsen.

Daarnaast proberen we een inschatting te maken in welke mate de renovaties de woningen hebben aangepast aan hedendaagse eisen van comfort, en beschikken over ontwerpqualiteiten als flexibiliteit, een goede toegankelijkheid, een evidente en aantrekkelijke planvorm. Deze aspecten zijn van belang, om te maken dat een renovatieproject meer is dan een aanpassing aan een individuele woonsituatie of een ad hoc opkrikken van de bouwfysische kwaliteit, en capaciteit heeft om alternatieve woonsituaties op te vangen. Het is een indicatie van wat we 'ontwerpmatige duurzaamheid' zouden kunnen noemen.

Dit hangt samen met de actoren betrokken bij het verbouwingsproces, gaande van zelf(ver)bouw tot een beperkte ingreep (toevoeging van een achterbouw) tot verregaande 'architecten'-verbouwingen die de ruimtelijke indeling van de woning grondig wijzigen. Tabel 5 geeft de aard van de verbouwingsprojecten en, voor zover gekend de kostprijs van de verbouwingswerken.



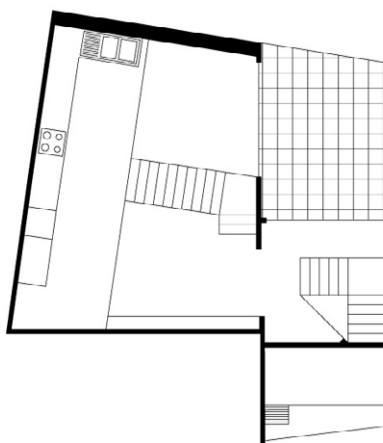
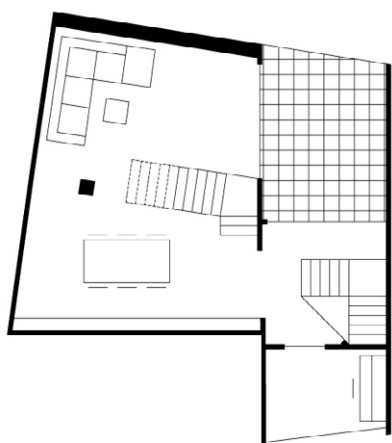


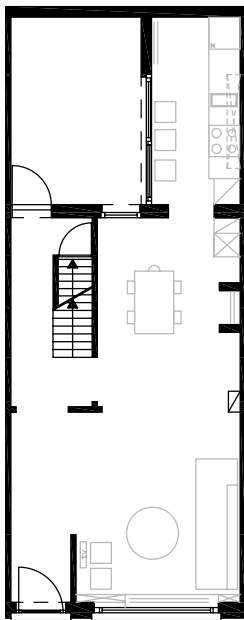
Interieur woning 3.1

Een eerste categorie (segmenten 4 en 5) zijn de gerenoveerde begijnhofwoningen waar het gaat om restauraties, waarbij monumentenzorg overweegt. Niettemin werden binnen dit kader volwaardige woningen gerealiseerd.

Een tweede categorie betreft kleine tot heel kleine rijwoningen, beluikwoningen zonder buitenruimte en één gevel waar daglicht getrokken kan worden of woningen op zeer kleine en moeilijke percelen (segment 3). Deze laatste situaties leiden tot zeer compacte en kleine woningen zonder gelijkvloerse buitenruimte (3.1, 3.2, 3.3). De ontwerpaanpak per woning verschilt echter. In een geval gaat het om een pretentieloze herbouw van een beluikwoning, waarbij echter geen fundamentele oplossing voor het gebrek aan buitenruimte wordt geboden. In de twee overige woningen is gewerkt met vides om binnen de zeer beperkte oppervlakte ruimtegevoel te creëren. In één project gaat dit gepaard met inventieve oplossingen om binnen de grenzen van het beperkte perceel toch buitenruimtes en bijkomend geveloppervlak te creëren en zenitaal daglicht binnen te brengen (ondermeer via een glazen terras). Dit zijn woningen geschikt voor koppels of eventueel een alleenstaande met een of twee (jonge) kinderen. Hoewel het grondgebonden woningen zijn, bieden ze het wooncomfort van een appartement, zij het dan uitgesplitst over verschillende verdiepingen, vaak met steile trappen (en dus niet zo geschikt voor huishoudens met kinderen). De overige projecten binnen deze categorie (3.4 - 3.6, 4.1) zijn meer typische verbouwingen van rijwoningen met perceelsbreedtes van 4 tot 5 meter en bouwdieptes van 8 tot 10 meter (met soms nog een achterbouw die wat dieper gaat), waarbij over het algemeen de traditionele indeling van de rijwoning, de positie van de trap en dergelijke meer bewaard is gebleven. Alleen is hier en daar op gelijkvloers een tussenmuur uitgebroken waarbij het traditionele 'raumplan' meer openheid krijgt. Slechts één van deze woningen beschikt over een tuin die naam waardig, de overigen slechts over een koertje.

Grondplannen +1 en +2 woning 3.1



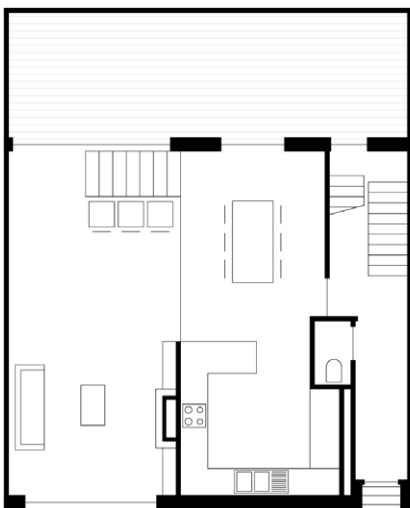


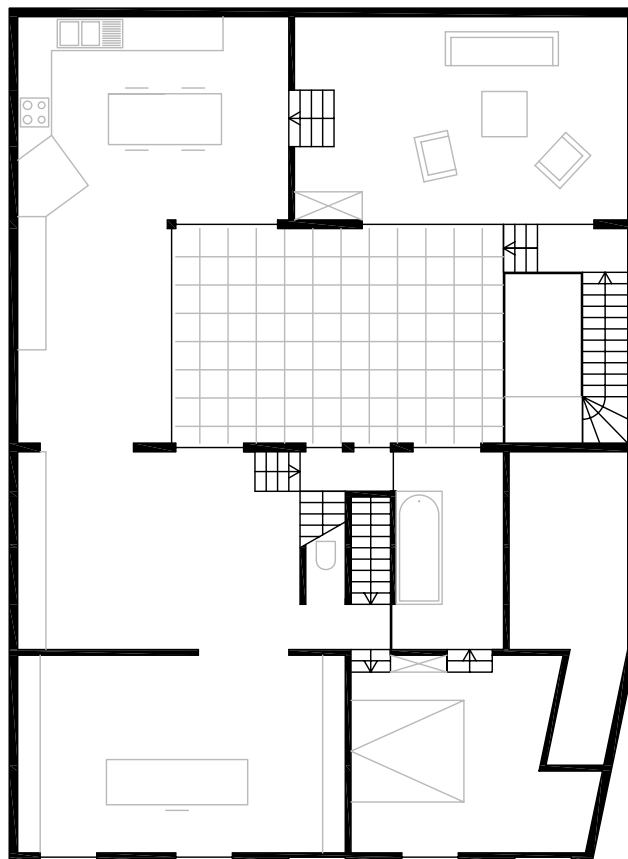
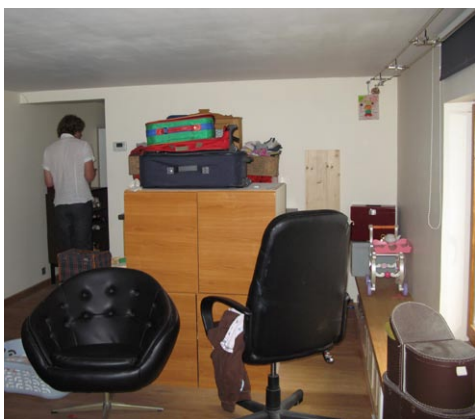
Grondplan 0 woning 3.6



Ook bij de echt grote woningen (segmenten 1 en 2) verschillen zowel de typologie als de verbouwingsaanpak. Ten eerste zijn er verschillende van deze woningen waar de renovatie zich vooral beperkt tot vervanging van bouwelementen of onderhoud. Het gaat immers ofwel om ruime interbellum woningen of oudere zeer ruime burgerwoningen. Terwijl bij de interbellum-woningen een herindeling van de ruimtes niet nodig is omdat de vroeg 20<sup>ste</sup> eeuwse planopbouw nog goed aansluit bij de hedendaagse ruimtematen en dergelijke, is het vooral de overmaat aan ruimte die in de oudere burgerwoningen aanwezig die maakt dat hedendaagse woonopvattingen er zonder aanpassing hun plaats in vinden. 'Overmaatsheid' is inderdaad vaak een garantie op flexibel ruimtegebruik. Toch ondergingen enkele van deze woningen ingrijpende inwendige verbouwingen. Zo werd een woning omgebouwd tot een gestapelde tweewoonst. Op de hoogste verdieping werd een duplex gebouwd door een extra dakuitbouw, die door een gezinslid apart wordt bewoond. Het gebouw kreeg een lift en een bijkomende aanbouw over alle bouwlagen moet op termijn toelaten dat elk niveau als aparte woonunit kan functioneren. In dit opzet zou het gebouw bijvoorbeeld ook als kangoeroewoning kunnen dienen, waarbij de lift toegankelijkheid garandeert. In een ander woning werd de overmaat aan ruimte ingezet om een dubbelhoge leefruimte met open keuken te bouwen, een verbouwing die zich naar de straat vertaalt in een markante raamopening.

Grondplan +1 woning 1.1





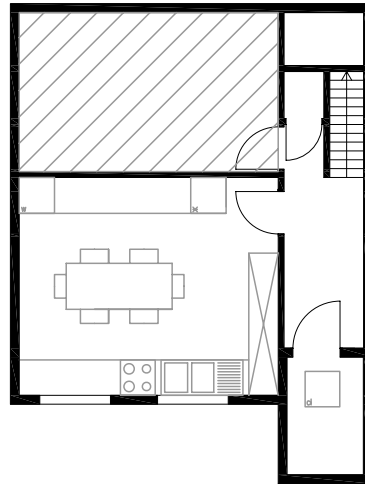
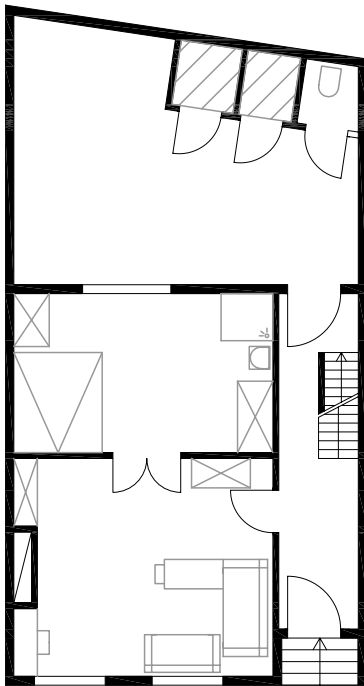
Grondplan +1 woning 1.6

De flexibiliteit van deze woning schuilt in de heldere planbouw die bestaat uit een eenvoudige schikking van ruimtes met een ruimtemaat die groter is dan de strikte functie waarvoor de ruimte in oorsprong ontworpen was. In dit segment vinden we echter ook een tegenvoorbeeld terug van hoe een overmaat van ruimte niet steeds in flexibiliteit resulteert (1.6). Het betreft hier een ruime woning die door de bewoner zelf stap voor stap verbouwd wordt, en waar het gebrek aan een ontwerpmatige aanpak resulteert in op zijn zachts gezegd vreemde situaties. Zo is er een overmaat aan circulatieruimte (vooral trappen), niveauverschillen, onbruikbare en ongebruikte tussenruimtes, ruimtes met te lage plafondhoogtes en dies meer. Hoewel de woning qua ruimte en comfort in cijfermatige termen goed scoort ('zeer goed' volgens de kwaliteitsindicator) laat de ontwerpqualiteit te wensen. De woning is misschien wel geschikt voor de huidige bewoner aangezien ze naar zijn eigen inzicht verbouwd is, maar het oplossen van de gebreken als het wegwerken van niveauverschillen, het verhogen plafonds door een eventuele nieuwe bewoner kan maar door ingrijpende verbouwingswerken (bijvoorbeeld volledig nieuwe sanitaire installaties).

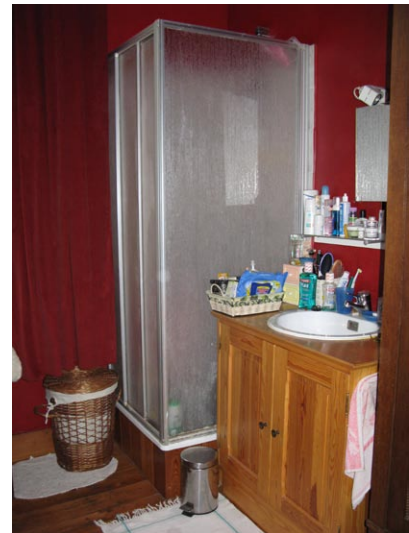
Wat de meergezinswoningen betreft (segmenten 6, 7 en 8) zijn er enerzijds een aantal nieuwbouwappartementen in de wijk, die nog niet aan renovatie toe zijn. Bij de iets oudere appartementen uit de jaren 1960 (langsheen het Zuidpark) bleven ingrepen meestal beperkt tot vervanging van bouwdeelen, of een beperkte herindeling van de ruimte zodat keuken en leefruimte een geheel vormen.

Daarnaast zijn echter heel wat grotere burgerwoningen van het type zoals hierboven ook al beschreven die omgevormd zijn tot meergezins- of studentenwoningen, een tweede illustratie van de flexibiliteit van deze grote woningen om plaats te bieden





Grondplan -1 en 0 woning 8.1



aan een diversiteit aan woonvormen. Meestal gebeurt dit immers zonder dat er noemenswaardige ingrepen in de ruimteindeling nodig zijn. Keuken en/of badkamer vinden een plaats in de bestaande achterbouw of in een hoekje van een kamer. In één geval leidde deze aanpak echter tot een ondermaatse woning (8.1): het enige sanitair is een douchecel plus lavabo in de slaapkamer en een wc buiten de woning, op de koer.

De evolutie en bewoningsgeschiedenis van deze tot meergezinswoningen omgebouwde burgerwoningen kan een sterke indicatie zijn voor de gentrificatie trend. Immers, in sommige gevallen zijn dit type woningen aan een derde leven toe wanneer ze opnieuw als ééngezinswoning in gebruik komen. Het aanbod aan kleine studio's of studentenkamers wordt dan opnieuw vervangen door één grote gezinswoning.

Hiervan werd één voorbeeld in de wijk aangetroffen (2.1). Aangekocht aan een zeer lage prijs door een alleenstaande man in 1980, werden in de woning studentenkamers verhuurd. Inmiddels is de man getrouwd en gepensioneerd en bewoont hij de grote woning nu alleen met zijn echtgenote. Hoewel de woning duidelijk te groot is voor het koppel met leegstaande kamers op de 3<sup>de</sup> verdieping, is de 'onderbezetting' relatief: op het ogenblik van het woningbezoek waren een drietal kleinkinderen aanwezig. De voormalige studentenkamers dienen nu als logeerkamer, zoals de aanwezigheid van een babybedje duidelijk maakt. Het gaat overigens om een woning waarin doorheen haar diverse bewoningsgeschiedenis de originele begin 20<sup>ste</sup> architectuur- en stijlelementen grotendeels bewaard zijn gebleven, inclusief de voormalige keuken- en dienstvertrekken in de halfondergrondse kelderverdieping of sous-sol.





## **Bevindingen over de buurt**

### *Appreciatie van de respondenten*

Respondenten geven aan dat de grootste troef van de wijk de nabijheid van het stadscentrum en een ruim scala aan voorzieningen is. Ook de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de gemakkelijke verbinding met de autosnelweg is een duidelijke troef. Hoewel veel bewoners globaal genomen erg tevreden zijn over de wijk waar ze wonen, worden er toch een reeks knelpunten aangehaald, die typisch zijn voor het stedelijke woonmilieu.

Verschillende bewoners maken melding van onveiligheidsgevoelens (waarvan sommige respondenten aangeven dat ze vooral ingegeven is door 'verhalen die de ronde doen'). Ook vandalisme en verloedering en gebrek aan aantrekkelijkheid van het straatbeeld, zwerfvuil en de staat van voetpaden, blijkt een pijnpunt. Voor gezinnen met kinderen (maar ook ouderen met zorg voor kleinkinderen) is verkeersveiligheid een duidelijk knelpunt, net als het gebrek aan groen.

Bewoners wijzen ook op de veranderingen in de wijk. Over het algemeen bestaat de indruk dat de wijk er op vooruit gaat, dat woningprijzen stijgen en dat jongeren de plaats van ouderen innemen. Een respondent gaf aan dat het initieel (10-15 jaar geleden) om studenten ging, en vervolgens om jonge gezinnen. Andere evoluties worden negatiever geïdentificeerd, zoals bijvoorbeeld verschuivingen in het lokale handelsapparaat: de traditionele kleine zelfstandigen verdwijnen en in de plaats komen kledingwinkels, (noord)afrikaanse of Turkse handelszaken, ...

De komst van migranten wordt door verschillende respondenten als verandering in de wijk vermeld. Dit wordt sterk in verband gebracht met de bouw van de sociale woonwijk Hollainhof en veranderingen in de Brusselsepoortstraat, het zuidelijke deel van de wijk.

Verbonden met de ruimtelijke opbouw van de wijk zijn knelpunten op het vlak van mobiliteit. Bewoners van de Clarissenstraat ondervinden hinder vanwege de tram. Gebrek aan parkeerruimte wordt als een probleem in heel de wijk ervaren. 8 woningen van bevroegde respondenten beschikken over een parkeermogelijkheid op het eigen perceel (garage of autostaanplaats). Het gaat ofwel om garages op het gelijkvloerse niveau van een appartementsgebouw of bel-étage woningen. Bij woningen vinden we enkel garages in situaties waarbij het perceel over een achterontsluiting beschikt. Deze situatie komt voor bij percelen in relatief ondiepe bouwblokken waarbij voor- en achterzijde van het perceel beiden aan de straat grenzen.

### *Gentrificatie, duurzame herwaardering of transitwijk?*

Gezien de intense renovatie-activiteit, de beperkte structurele of grootschalige ingrepen en het feit dat er weinig of geen echt slechte woningen werden aangetroffen, kunnen we stellen dat de buurt weldegelijk aan het profiel van de gentrificatie die in hoofdzaak op de instroom van (hogere) middenklasse steunt, terwijl er toch ook nog diverse andere bewonersprofielen als studenten, ouderen en (wellicht voornamelijk in Hollainhof) migranten aangetroffen worden. Wellicht beantwoordt ze nog het best aan wat de 'gemengde fase' in het gentrificatieproces wordt genoemd.

Resulteert dit nu in een duurzame opwaardering van de wijk, en in een duurzame binding aan de wijk van sociaal economisch sterkere bewoners? Wat dit laatste betreft kan gekeken worden naar de mate van binding aan de wijk van de respondenten.



Wat de woonkeuze betreft, blijkt, zoals uit eerder onderzoek,<sup>27</sup> de buurt geen doorslaggevend element in de woonkeuze. Nochtans blijkt dat voor 11 van de 32 respondenten dat ze heel specifiek gezocht hebben om in een stedelijke buurt te wonen. Binnen deze groep zijn er verschillende bewoners, vooral starters, die de buurt kenden van tijdens hun studententijd en dus expliciet een binding met de buurt hebben. Eén respondent van deze groep maakt ook binnen de buurt zelf de overstap van een huur- naar een eigendoms woning. De nabijheid van voorzieningen, de goede bereikbaarheid en/of de nabijheid van de werkplaats zijn voor 12 van de 32 respondenten argumenten om voor deze buurt te kiezen. Daarnaast zijn er nog 6 respondenten die in de buurt zijn opgegroeid (niet noodzakelijk in de huidige woning), terwijl voor 7 van de 32 respondenten de gunstige prijs de belangrijkste reden was om in deze buurt een woning te kopen. Met andere woorden, wanneer in tegenstelling tot eerder onderzoek niet alleen naar het voornaamste verhuismotief

27 Kristof Heylen en Sien Winters, *Woonmobiliteit in Vlaanderen. Op zoek naar een verklaring voor verhuismotieven en de transitie van huurder naar eigenaar*, Onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009) en Heylen, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005*.

wordt gepeild, maar ook andere aspecten zoals buurtkeuze bevraagd worden, blijkt de keuze voor het stedelijk wonen en in sommige gevallen voor een specifieke buurt toch een rol te spelen. Daarbinnen zoeken de starters natuurlijk wel naar een betaalbare woning.<sup>28</sup>

20 van de 32 bewoners beschouwen hun woonsituatie als tijdelijk. Van de 12 respondenten die hun woonsituatie als permanent beschouwen, zijn er 6 gepensioneerden, en 2 sociale huurders (begijnhofwoning). Daarnaast zijn er ook 2 respondenten (segment 1 = socio-economisch sterk) in zeer grote burgerwoningen die hun situatie als permanent beschouwen. Dat betekent dat de jongere gezinnen (al dan niet met kinderen) de woonsituatie in de buurt eerder als tijdelijk beschouwen en dat zij zich dus eventueel op termijn uit de buurt zien wegtrekken (zowel de appartements- als huisbewoners en zowel de kopers- als huurders). Nochtans zijn er maar 5 bewoners die concrete verhuisplannen of een verhuiscens hebben, waarvan drie die naar een buurt buiten de stad willen verhuizen, terwijl één respondent binnen de buurt van een huur- naar koopwoning zal verhuizen en één die binnen de stad naar een andere woning op zoek is.

Hoewel niet expliciet systematisch bevraagd, lijkt de bevinding onder 'comfort' dat de meeste woningen over (heel) beperkte buitenruimtes beschikken hier misschien wel mee samen te hangen. Blijft voor de jonge gezinnen de tuin op termijn een cruciaal comfort-element dat de woonkeuze bepaalt? Of betekent het dat men zich wat dynamischer op de woningmarkt opstelt en dat een nieuwe woonsituatie niet noodzakelijk ook zou moeten leiden tot een nieuw type (lees eerder buitenstedelijke) woonomgeving?

#### *Sociale mix of verdringing en segregatie?*

Als het gaat over gentrificatie stelt zich ook de vraag naar verdringing van de oorspronkelijke bewoners. Het bestaande woningbestand in de wijk trekt ongetwijfeld nieuwe, jonge gezinnen met een relatief sterk sociaal-economisch profiel aan. Zo blijkt dat bij 2 respondenten die appartementen bewonen in hetzelfde gebouw, de huur opgezegd is omdat de eigenaar een grondige renovatie zal doorvoeren. Van deze beide respondenten is er duidelijk één gezin met een eerder laag sociaaleconomisch profiel (oudere bewoners met een laag opleidingsniveau). De renovatie van het begijnhof bracht de relocatie van een zorgvoorziening (dagopvang van (mentaal) gehandicapten) met zich mee.

Nochtans hebben de structurele ingrepen in de wijk, de bouw van Hollainhof en het voorzien van sociale woningen in het begijnhof, ook gezorgd dat er een aanbod voor sociaal-economisch minder draagkrachtige bewoners in de wijk blijft bestaan. Het beleidsmatige ingrijpen corrigeert op die manier de mogelijk negatieve aspecten van de gentrificatie.

Nochtans dienen daar vanuit sociaal-ruimtelijk oogpunt een aantal kanttekeningen bij geplaatst te worden. Zo blijkt ondermeer uit gesprekken met sommige bewoners dat de komst van de sociale woonwijk Hollainhof als problematisch wordt ervaren. In het zuidelijk deel van de wijk zijn nog nieuwe bijkomende sociale woningen gepland.<sup>29</sup>

28 Vergelijk met Kristof Heylen en Sien Winters, *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt. Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005*, Onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008) waarin betaalbaarheid als voornaamste motief in de woonkeuze van starters naar voor kwam.

29 Concrete plannen voor de bouw van 3 appartementen in de Brusselsepoortstraat en mogelijk 25 appartementen in de Brusselsepoortstraat ten zuiden van het Hollainhof vanaf 2010. Zie: 'Zeven projecten', De Gentenaar, 21 augustus 2008.







Sommige bewoners vinden dan ook dat de wijk een te groot aandeel sociale woningen opneemt en vrezen dat dit voor dit gedeelte van de Brusselsepoortstraat een negatief imago oplevert. Deze perceptie wordt ongetwijfeld versterkt door de schaal van het project Hollainhof en de concrete ruimtelijke opbouw. De 100 meter lange straatgevel van het project bestaat uit een gesloten gevel met kleine raamopeningen, zonder rechtstreekse woningtoegangen. Deze zijn immers aan het binnenhof gesitueerd. Daardoor ontstaat een erg gesloten straatwand. Ideeën om hier handelsfuncties te situeren, bleken niet haalbaar (en zijn het hoe dan ook in sociale woonprojecten niet aangezien huisvestingsmaatschappijen geen 'winstgevende' activiteiten mogen ontplooiën waartoe verhuur voor commerciële doeleinden behoort).

Daarnaast is het duidelijk dat zowel het Hollainhof als het begijnhof duidelijke enclaves vormen in de wijk, die de wederzijdse integratie van de bewoners niet ten goede komt. Zo is het opmerkelijk vast te stellen dat heel wat bewoners wijzen op een gebrek aan groen- en speelvoorzieningen in de wijk, en dit terwijl het hart van het project Hollainhof uit een grote groenruimte bestaat. Blijkbaar wordt deze ruimte door sommigen dus niet als 'behorend tot de wijk' gepercipieerd, en het is inderdaad zo dat deze ruimte enkel via een onderdoorgang (met expliciet opschrift Hollainhof) bereikbaar is. Terzijde weze vermeld dat het grasveld in het begijnhof 'niet te betreden' is en dus niet als bruikbare groene ruimte beschikbaar is.

Dit is een duidelijk voorbeeld van hoe het de ruimtelijke figuur van het 'begijnhof' – letterlijk bij het begijnhof en als wijkmodel dat Neutelings inspireerde bij het ontwerp van Hollainhof<sup>30</sup> – een rol speelt in de mate van integratie tussen verschillende bewonersgroepen. De onderdoorgang creëert daarbij klaarblijkelijk een te sterke drempel, waardoor de binnentuin van Hollainhof in de feiten een exclusief karakter krijgt. Er is met andere woorden op microschaal sprake van segregatie binnen de wijk.

Ook elders vermindert barrièrewerking, maar dan door infrastructuur de bruikbaarheid van de open ruimte. Voor het Zuidpark vormt de boulevard vormt een harde, moeilijk oversteekbare grens. De laatste open ruimte met heel wat kwaliteit is het water van de Schelde, maar ook dit is aan de zijde van de wijk niet toegankelijk. Een van de acties van het buurtcomité is overigens gericht op het toegankelijk maken van de Scheldeboorden.

Dit geeft aan dat een kwantitatieve benadering van omgevingskwaliteiten (bijvoorbeeld via GIS-technieken de afstand tot groen- en handelsvoorzieningen in kaart brengen) ook moet gekoppeld worden aan kwalitatieve overwegingen naar bereikbaarheid, toegankelijkheid, toe-eigenbaarheid, aard van het aanbod en dies meer.

Globaal genomen herbergt de wijk op vandaag een zeer uitlopend staal aan bewonersprofielen en woonvormen, ten dele gerelateerd aan het voorkomen van specifieke woningtypes in specifieke delen van de wijk. Wel blijkt dat er op microschaal fenomenen van ruimtelijke barrièrewerking spelen, wat zich ondermeer vertaalt in een verschillend profiel voor het noordelijk en zuidelijk deel van de wijk.

---

30 Els Vervloesem en Pascal De Decker, "Hollainhof, Gent," in Els Vervloesem and others (ed.), *onzichtbaar aanwezig. sociale huisvesting in vlaanderen, vandaag*, (Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2008), 45-69.





## 4. Conclusies en beleidsaanbevelingen

### 4.1. Methodologische conclusies en aanbevelingen voor toekomstig onderzoek naar woonkwaliteit

De gevolgde methodologie voor het woningonderzoek levert enkele conclusies op die nuttig kunnen zijn voor toekomstig woningonderzoek. Wat de selectie en verzameling van respondenten betreft kunnen uit dit onderzoek geen conclusies getrokken worden. Er werd immers niet met een steekproef gewerkt wat voor grootschalig, representatief woononderzoek onontbeerlijk is. Dit was dan ook geen doelstelling van deze case study. Zoals eerder gezegd was de verzameling van respondenten eerder gericht en dus bewust gekleurd in functie van de specifieke vraagstelling naar kwaliteitsverbetering door renovaties. De doelstelling van een evenwichtige ruimtelijke spreiding van respondenten over de buurt werd evenwel niet gehaald, voornamelijk omdat het tijdsbestek van het onderzoek beperkt was.

Voor het overgrote deel volgt het woningonderzoek gevestigde en ge-eigende methodes van woningonderzoek die in andere onderzoeken of bestaande beleidspraktijk (wooninspecties) gehanteerd worden. Er werd vooral nagegaan hoe de bestaande methodes aangevuld kunnen worden. Dit spitst zich toe op twee aspecten:

- ten eerste manieren om moeilijk kwantificeerbare dimensies van woonkwaliteit (als ontwerpqualiteiten) te vatten
- ten tweede de haalbaarheid van een woningonderzoeksmethode die in- en uitwendige woningschouwing combineert

Wat het eerste aspect betreft, bleek vooral de opname door de enquêteurs van een tekstuele schets van de woning aan de hand van een gestructureerde nota met vastliggende topics een nuttig instrument, in combinatie met de plannen en de fotografische survey van de woning. Het laat toe op een beperkte ruimte van 1 a 1,5 bladzijde een vrij duidelijk beeld over zowel bewonersprofiel, woningtype, staat van de woning, aard van het verbouwingsproject en dergelijke meer te verkrijgen. Voor het kwalitatieve onderzoek bleek dit zeer rijke informatie, die vaak sneller toegankelijk was dan de informatie uit de opname van de technische staat of de vragenlijst. Voor een geautomatiseerde verwerking zijn natuurlijk de laatste beter geschikt.

Deze manier van werken bleek mogelijk door de inzet van een hoogopgeleide, architecturaal geschoolde enquêteurs. Nochtans was hier misschien ook een nadeel aan verbonden. Vooraf werd gezocht naar een snelle notatie- en rapportage methode voor de planopname (globale ruimtematen, vereenvoudigde tekenwijze, .... bedoeld om de basistypologie van de woning weer te geven). Deze bleek moeilijk hanteerbaar aangezien de enquêteurs een meer gedetailleerde opname verkozen (in navolging van de wooninspecties werden ruimtes opgemeten met een lasermeter) en werden volwaardige architectuurplannen uitgetekend. Dit bracht een relatief grote verwerkingstijd met zich mee.

Het gebruik van perceelsgegevens uit GIS als onderlegger voor woningplattegronden (bijvoorbeeld in een CAD-programma) bleek niet evident. De mogelijkheid om geautomatiseerd kadastrale plangegevens (KADVEC of CADMAP) van een steekproefstaal aan woningen (waarvan dan de kadastrale ID gekend dient te zijn) werden hier niet onderzocht.

Hoe kan dit naar grootschalig woningonderzoek vertaald worden? Het onderzoek maakte duidelijk dat de wooninspecties potentieel een rijke bron van informatie voor woononderzoek zijn. De opname is zeer gedetailleerd en er worden meer gegevens verzameld dan wat strik genomen op het inspectieformulier terecht komt. Ook besteden de inspecteurs (zij het beperkt) tijd aan bevraging van de bewoners. Het lijkt er alvast op dat dit potenties biedt om –mits tijdstoename- uitbreidingen te koppelen aan de wooninspectie. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gericht zijn op een opname van de woningkwaliteit die ook toelaat om courante kwaliteits- of comfortindicatoren op te stellen.

Moeilijker is het wellicht voor de opname van ontwerpqualiteiten. Is het uitwerken van een basis schets die bij de opname van de inwendige staat gebruikt wordt tot een consulteerbare, eventueel schetsmatig grondplan haalbaar? Het lijkt er in elk geval op dat dit een belangrijke tijdsinvestering met zich mee brengt. Wellicht minder tijdsintensief is de tekstuele opname van de (ontwerp)kwaliteit aan de hand van enkele gestructureerde topics. Elementen als planorganisatie, privacy, lichttoetreding, materialiteit, ... kunnen eventueel op een gestructureerde manier uitgewerkt worden. Zo kunnen verschillende van deze topics in tegengestelde begrippenparen gevat worden (zie 'raumplan' versus open plan, ...). Een dergelijke gestructureerde nota zou een middel kunnen zijn om de subjectieve opname van de woningkwaliteit door de inspecteur die in (vroegere?) kwaliteitssurvey's gebruikt werd een stuk te objectiveren. Dit veronderstelt dan wel een consensus over wat die essentiële topics dan wel zijn. Veel voorafgaand onderzoek is daarover beschikbaar. In dit rapport worden op dat vlak enkele voorstellen geformuleerd. Ook de ontwerprichtlijnen gehanteerd door de VMSW kunnen een inspiratiebron zijn om te komen tot een selectieve, relatief gestructureerde topic lijst van essentiële ontwerpqualiteiten van woningen. De vraag blijft of deze opname van architectuur/ontwerpqualiteit een doorgedreven architecturale scholing vereist.

Bestaande surveys en onderzoeksmethoden vormen het beste aanknopingspunt voor toekomstige methodieken van woononderzoek. Uit dit onderzoek bleek bijvoorbeeld dat de methode van wooninspectie mogelijkheden biedt om uitgebreid te worden tot een volwaardige onderzoeksmethode (in- en uitwendige schouwing aangevuld met survey plus opname van ontwerp/ruimtelijke kwaliteit via planopname, gestructureerde vragenlijst, nota, ...). Uiteraard vergt dit een grote onderzoekscapaciteit die op vandaag niet voorhanden is. Zo stuitte ook de Woonsurvey 2005 op een capaciteitsprobleem waardoor inwendige inspecties niet mogelijk waren.

Nochtans worden vanuit verschillende beleidsdomeinen en –niveaus vanuit verschillende invalshoeken bewoners bevestigd en huisbezoeken afgelegd. Een uniforme en gecoördineerde onderzoeksmethode zou toelaten dat daar waar een opportuniteit naar woningonderzoek zich voordoet, dit op een gestandaardiseerde manier gebeurd. Ook andere pistes kunnen onderzocht worden om het capaciteitsprobleem het hoofd te bieden. In dit onderzoek en het CDO-onderzoek<sup>31</sup> werden architectuurstudenten ingezet (Vlaanderen telt talrijke architectuurscholen met een grote studentenpopulatie). De regelgeving op het energieprestatiecertificaat voor woningen brengt met zich mee dat in de komende jaren energieadviseurs een groot aantal woningen technisch zullen onderzoeken. Het zijn potenties die verder

31 Vandewiele, Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007

onderzocht kunnen worden.

In het kader van onderzoek naar indicatoren voor woningkwaliteit wees SumResearch op de mogelijkheden van een getrapte aanpak.<sup>32</sup> In dit model wordt vertrokken van een grootschalige bevraging waarbij gevraagd wordt of de bewoner wil meewerken aan een interne schouwing. In Nederlands onderzoek leverde dit een respons tot 80% op. In dergelijk model zou de meest tijdrovende en diepgaande benadering met planopname en –analyse als meest gedetailleerde module (of andere vormen van vervolgonderzoek) ingezet kunnen worden bij bepaalde deelsegmenten van de woningmarkt.

Wat de tweede vraag betreft, spreekt dit woononderzoek de bevinding uit ander woononderzoek<sup>33</sup> niet tegen dat een volwaardig zicht op de woonkwaliteit maar verkregen wordt door een combinatie van in- en uitwendige schouwing, en dit voor een voldoende groot staal aan woningen. De conclusies wat dat betreft uit dit onderzoek zijn echter beperkt door het erg beperkte en selectieve staal. We vonden over het algemeen een globaal genomen goede uit- en inwendige staat van de woning. De aanwezigheid van in- of uitwendige gebreken blijkt moeilijk tot een bepaald type woning terug te voeren, of eenduidig aan woningkwaliteit te relateren. Zowel zeer goede, grote en recent perfect gerenoveerde woningen bleken over gebreken te beschikken, terwijl een woning met een gerenoveerde gevel toch een naar comfort ondermaatse woning kan verbergen. Vandaar dat we ook op basis van dit onderzoek kanttekeningen durven plaatsen bij methodieken die gegevens over de uitwendige staat van de woning aan een globale inschatting van de woningkwaliteit verbinden.

Voor een correcte inschatting van de woningkwaliteit blijft de in- en uitwendige schouwing in combinatie met een survey wellicht de meest aangewezen methode, met dat nadeel dat ze arbeidsintensief is. Zeker wanneer ook moeilijk te kwantificeren dimensies van woonkwaliteit worden meegenomen –en we hopen hier voor een stuk het belang daarvan aangegeven te hebben– dringen zich kwalitatieve technieken op.

---

32 *Indicatoren voor woningkwaliteit in Vlaanderen*, Niet gepubliceerde onderzoeksnota Steunpunt Ruimte en Wonen (Brussel: Sumresearch, 2008).

33 *Indicatoren voor woningkwaliteit in Vlaanderen*



## 4.2. Conclusies over woningkwaliteit en gentrificatie

Zowel uit de buurtsurvey als uit de woningbezoeken blijkt er een belangrijke renovatieslag van het woningpatrimonium in de wijk. Als kwalitatief onderzoek biedt het een zicht op hoe de belangrijke trend naar woningkwaliteitsverbetering die uit de Woonsurvey 2005 naar voren kwam zich op het terrein in een stedelijke buurt voordoet. Het onderzoek lijkt deze trend –op microschaal, voor deze wijk- te bevestigen. De recente bouwstatistiek die een toename van het aandeel renovaties te zien geeft, en de stedelijke huishoudensevolutie (aangroei van huishoudens in binnenstedelijke buurten over de periode 1997 – 2007),<sup>34</sup> zijn verdere indicaties dat wellicht ook in andere stedelijke buurten in Vlaanderen vergelijkbare processen aan de gang zijn.

Waarschijnlijk overschat het woningonderzoek de woningkwaliteit en de kwaliteitsverbetering, omdat er expliciet naar renovatieprojecten gepeild werd en omdat er meer respondenten uit het noordelijke deel van de wijk zijn. De kwaliteit (uitwendig) in het zuidelijk deel van de wijk lijkt zichtbaar lager en ook perceelsgegevens tonen vooral kleinere woningen op kleinere percelen, en er is ook een groter aandeel studentenwoningen gelegen.

Globaal genomen verloopt het proces van kwaliteitsverbetering zowel via structurele ingrepen (begijnhof, en onrechtstreeks ook Hollainhof) als perceelsgewijs. Een globale conclusie over deze renovaties, is dat er een evenwicht bestaat tussen de ‘middelen’ die ingezet worden, de relatieve kwaliteitsverbetering van het patrimonium en het respect en de appreciatie voor de culturele- en architecturale waarde van het patrimonium. De meest radicale ingreep op dat vlak is wellicht de vervanging van de afgeschreven Hollainkazerne door een sociaal woningbouwproject in een markante eigentijdse architectuurtaal, gevolgd door de perceelsgewijze afbraak en herbouw met appartementen. Hierbij wordt de woningkwaliteit volledig op het peil van de hedendaagse normen gebracht (hoewel die vooral onder invloed van de energieproblematiek snel evolueren). Maar soms resulteert herbouw toch in projecten die er niet in slagen de negatieve randvoorwaarden inherent aan de perceelsstructuur te overstijgen. Dit ligt niet alleen aan die inherente problemen van het perceel, want we troffen eveneens een voorbeeld aan van een virtuoos verbouwingsproject voor een kleine woning op een schier onmogelijk perceel. Voor zowel de middelgrote (de courante arbeiderswoning) als de grotere rijwoningen, blijkt dat vaak veel beperktere ingrepen al een heel belangrijke opwaardering van de woningkwaliteit met zich meebrengen. Hier wordt maximaal ingezet op de flexibiliteit en aanpasbaarheid van het bestaande patrimonium. Zeker voor de middelgrote rijwoningen blijft de buitenruimte daarbij een knelpunt, net als het parkeerprobleem. De ingrepen zijn vaak selectief en beperkt, zodat de perceelstructuur, de typologie en de cultuurhistorische waarde van het patrimonium bewaard blijven.

De verbetering van de energieprestatie van het patrimonium blijft daarbij wel een vraag, zeker aangezien de recente evoluties de lat op dat vlak hoger leggen. Nochtans passen ingrepen als dakisolatie, (hoog)isolerende beglazing en moderne en performante technische installaties –als voornaamste en prioritaire verbetering van de energieprestatie- perfect in deze benadering (hoewel ze niet altijd prioritair doorgevoerd worden) –die we als een ‘zachte transformatie’ van het stedelijk woningpatrimonium kunnen beschouwen. Een belangrijk knelpunt blijft de muurisolatie. Aangezien om bouwtechnische redenen muurisolatie aan de buitenzijde

<sup>34</sup> Samenvattende statistiek ondermeer opgenomen in draft ad hoc visie nota Wonen in voorbereiding.

van de gebouwschil dient geplaatst te worden, resulteert dit onvermijdelijk in het opgeven van de traditionele gevelstructuur. Het restauratieproject van het Klein Begijnhof zit dan aan het andere eind van het spectrum, waar concessies op de bouwtechnische en energetische kwaliteit worden gedaan vanuit monumentenzorg principes.

Net zoals de bulk van de renovatieprojecten wellicht onder de noemer van een 'zachte transformatie' kunnen gevat worden, is ook het 'gentrificatieproces' geleidelijk en divers. Onder de respondenten troffen we een generatie oudere bewoners aan met een relatief sterke binding aan de wijk, kapitaalkrachtige 40'ers die het beste aanbod in de wijk bezetten en jonge gezinnen en 'starters' in appartementen of middelgrote rijwoningen. Vooral de laatste twee groepen zouden we als 'gentrifiers' kunnen beschouwen, maar ze zijn niet dominant. Er blijft een belangrijk aanbod voor sociaal economische zwakkere bewoners, zowel sociale woningen als goedkope huurwoningen (helaas zoals typisch voor dit segment van eerder slechte kwaliteit). Tenslotte is er nog een belangrijk aanbod voor studenten.

Tendele hangt deze diversiteit samen met de typologische diversiteit van het woningbestand. Samenvattend en schematiserend kunnen we stellen dat er in hoofdzaak twee basistypes zijn (begijnhof-, sociale woningbouw en appartementen uitgesloten) die elk een ander profiel kennen naarmate ze als eengezins- of meergezinswoning zijn ingevuld:

- grote burgerwoningen die ofwel als zeer goede gezinswoning in gebruik zijn of als meergezinswoning. Dit is typisch voor het noordelijk deel van de wijk (Sint Anna- en Tweepoortenstraat), waar we zowel de beste als de 'slechtse' woonsituatie (residuele huur) uit ons onderzoek aantreffen.
- middelgrote rijwoningen als modale gezinswoning of opgedeeld in appartementen of als studentenwoning in het zuidelijk deel van de wijk

Het gentrificatie-proces speelt zich af tussen deze twee invullingen binnen een zelfde typologie. Blijkbaar biedt het woningmarktmechanisme op dit ogenblik (nog) een bestaansreden aan beide types van invullingen. Een verdere gentrificatie en verdringing zou bestaan uit een dominantie van het eengezinstype, terwijl de tweede invulling hypothetisch een nieuw stadsverval in gang zou kunnen zetten. Deze twee uitersten illustreren het voordeel van wat in het gentrificatieproces de 'gemengde fase' wordt genoemd: het is een situatie met een grote sociale mix. We zouden kunnen spreken van een 'zacht gentrificatieproces'. Daarbij is het voorkomen van een aanbod aan kleine, relatief betaalbare woningen, zowel bescheiden gezinswoningen als appartementen of studio's, wellicht voor een stuk een garantie dat een wijk als Brusselsepoort niet ten prooi valt aan meer doorgedreven gentrificatieproces met sterkere verdringing en verschraling van de sociale mix. Het is een bevinding die alvast pleit tegen al te drastische ingrepen –zoals systematische afbraak en vervangingsbouw, eventueel met herverkaveling- om komaf te maken met de knelpunten die zich met dit patrimonium stellen (gebrek aan voldoende buitenruimte, parkeermogelijkheid op eigen terrein of voor de deur, onmogelijkheid om met dit patrimonium het beste energieprestatiepeil te bereiken)<sup>35</sup>.

Dit neemt niet weg dat we op microniveau binnen de wijk fenomenen van segregatie, enclavering en barrièrewerking aantreffen, met vooral een verschil tussen noord en

35 Wat niet wegneemt dat dit punctueel of in andere wijken met een overaanbod aan dit type patrimonium wel een te volgen strategie kan zijn.

zuid. Hier lijken wellicht gerichte ingrepen naar verkeersleefbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid van aanwezige open ruimte, kortom investeringen in de publieke ruimte, aangewezen.

Het zijn immers deze aspecten die vooral door gezinnen met kinderen als nadelig worden ervaren (misschien eerder dan een te kleine buitenruimte). Hier ligt misschien de verklaring voor de eerder lage langetermijn-binding aan de wijk. Tot op zekere hoogte is de wijk Tweepoorten wellicht een transitwijk. Toch toont het onderzoek aan dat dit niet noodzakelijk leidt tot een eng sociaal-economisch profiel van de wijk en een gebrek aan sociale mix.

### **Een duurzaam proces?**

Is de transformatie van de buurt Tweepoorten door de instroom van hoger opgeleiden en een belangrijke renovatieactiviteit nu een duurzaam herwaarderingsproces? We beogen hier geen exhaustieve evaluatie van duurzaamheid in al zijn dimensies, maar als we kijken naar twee essentiële dimensies van duurzaamheid van woningen en woonomgevingen -energieprestatie en sociale mix- dan kunnen we bovenvermelde conclusies als volgt samenvatten.

De perceelsgewijze renovaties in het onderzochte staal van woningen halen zeker niet de beste energieprestaties. Nochtans garandeert dit graduele proces wel het behoud van een typologische differentiatie die op haar beurt een rol speelt in de sociale mix. Zal de graduele bouwtechnische aanpassing van het woningbestand volstaan in een evolutie waarbij energieprestatie een steeds belangrijker rol gaat spelen? Vergt dit geen meer ingrijpende verbetering van het woningbestand dan een perceelsgewijze? Dit onderzoek roept alvast de vraag op in welke mate een systematische herontwikkeling van de slechtste woningtypes in de wijk (kleine, oude woningen met gebrek aan private buitenruimte, omvormen van in kamers of studio's opgedeelde burgerwoningen tot eengezinswoningen) niet net deze typologische diversiteit zou verlagen, met mogelijks een veel sterker gentrificatie-effect en negatieve impact op de sociale mix tot gevolg.

### **Typologie van woonomgevingen**

Zoals uit voorgaande blijkt is de 'mixiteit' (naar typologie van het woningpatrimonium en naar bewonerssamenstelling) een belangrijk kenmerk van de wijk. Zoals aangegeven in de morfologische schets van de buurt is de typologische mix het gevolg van de 'tussenpositie' van de wijk tussen de historische binnenstad en de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel.

Daardoor vertoont ze wellicht kenmerken van beiden en spreekt ze een ruim scala van bewonersprofielen aan. Een belangrijke conclusie is dat er geen al te strikte relatie moet verondersteld worden tussen types van woonomgevingen (of 'woonmilieus') en bewonersprofielen (of 'leefstijlen'), althans voor dit type wijk. Verder comparatief onderzoek over de verschillende case studies heen kan deze relatie tussen typologische differentiatie en sociale mix ook voor andere woonomgevingen in kaart brengen.



### **4.3. Beleidsaanbevelingen**

Gezien de specifieke en beperkte scope van het onderzoek is het weinig zinvol om verregaande beleidsaanbevelingen voor het Vlaams niveau te formuleren. Voorgaande conclusies kunnen echter wel nuttige inzichten voor het Vlaams woonbeleid opleveren. Daarnaast kunnen ook nog volgende aanbevelingen geformuleerd worden:

- Een beleid dat het stedelijk wonen wilt aanmoedigen moet (blijvend) aandacht hebben voor de kwaliteit van de publieke ruimte (verkeersveiligheid, bruikbaar groen- en speelruimte).
- De concrete ruimtelijke opbouw van deze publieke ruimtes en manier waarop verschillende woonprogramma's in de stad ruimtelijk vormgegeven worden spelen een belangrijke rol in de integratie van verschillende bevolkingsgroepen en kunnen segregatie op micro-niveau tegen gaan. Dit verdient voldoende aandacht bij het beoordelen van grotere woningbouwprojecten en bij de aanleg van de publieke ruimte door overheden.
- Er kan nood zijn aan een bijkomende sensibilisering om verbouwers aan te moedigen renovatie-projecten duurzaam aan te pakken. Zo worden energieprestatiebevorderende maatregelen blijkbaar niet altijd prioritair uitgevoerd, of worden de mogelijkheden van bestaande panden niet voldoende onderkend. Wellicht is er meer nood aan professionele ondersteuning van verbouwers door architecten, energie-adviseurs, organisaties als Woonwijzers, ...
- Voor een goed beleid rond woningkwaliteitsverbetering is een goede kennis van de woonkwaliteit in Vlaanderen nodig. Daarvoor is een gedetailleerde kijk op de staat van de woning, zowel uit- als inwendig, essentieel, en mogen kwalitatieve aspecten niet uit het oog verloren worden.
- Het kan nuttig zijn hiertoe een gestandaardiseerd en gemakkelijk hanteerbaar instrument voor woningkwaliteitsmeting te ontwikkelen dat zowel door lokale besturen, onderzoekers ed. gebruikt kan worden zodat cumulatief vanuit verschillende instanties vergelijkbare gegevens kunnen verzameld worden.



## 5. Cartografische bronnen

Diverse datalagen Mercatornet

Stadsplan Gent, Van Deventer, 1560

Stadsplan Gent, Goethals, 1796

Kabinetskaart Ferraris, 1770

Vandermaelen-kaart, 1850

Perceelsplan Gent, Gerard, 1855

Perceelsplan Gent, Gevaert & Van Impe, 1878

Topografische kaart van het Nationaal Geografisch Instituut - Edities 1 en 2

## 6. Bibliografie

*C2008 - concepten voor sociale woningbouw* (Brussel: Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, 2008)

JaapJan Berg, Tahl Kaminer, Marc Schoonderbeek, and Joost Zonneveld (ed.), *Huizen in transformatie. Interventies in Europese gentrification* (Rotterdam: Nai Publishers, 2008)

*Indicatoren voor woningkwaliteit in Vlaanderen*, Niet gepubliceerde onderzoeksnota Steunpunt Ruimte en Wonen (Brussel: Sumresearch, 2008)

Stefan Binst en Mieke Verschaffel, *Gent - Zuid, 1835 - 1870. Een stedenbouwkundig-historisch onderzoek naar de aanleg van het Zuidstation en de invloed hiervan op de verdere ontwikkeling van de omgeving*, Niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 1983)

Jean Castex, Jean-Charles Depaule en Philippe Panerai, *Formes urbaines. De l'îlot à la barre* (Marseille: Parenthèses, 1997)

Pascal De Bruyne, Stijn Oosterlynck en Thomas Block, "Sociale innovatie als basis voor stadsontwikkeling? Grootchalige stadsprojecten versus sociale stadsvernieuwing in Gent," *Ruimte en planning* 28, 3 (2008): 19-34

Ruth Glass, *London. Aspects of change* (London: MacGibbon & Kee, 1964)

Chris Hamnett en Bill Randolph, "Tenorial transformations and the flat break-up market in London. The British condo experience," in Smith, Neil and Williams, Peter (ed.), *Gentrification of the city*, (Boston: Allen & Unwin, 1986), 129-152

Kristof Heylen e.a., *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO - Woonbeleid, 2007)

Kristof Heylen en Sien Winters, *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt. Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005*, Onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

Kristof Heylen en Sien Winters, *Woonmobiliteit in Vlaanderen. Op zoek naar een verklaring voor verhuishwensen en de transitie van huurder naar eigenaar*, Onderzoekspaper (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)



Hilde Heynen, Sofie Rédelé en Liesbet Silverans, *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen* (Leuven: Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur, 2001)

Christian Kesteloot e.a., *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Kanselarij en voorlichting, 1996)

Stefan Metaal, "Gentrification. Een overzicht," *Oase*, 73 (2007): 7-27

Michael Ryckewaert, *Methodiek, trends in de architectuur en de nederzettingsspatronen van het wonen, screening en selectie van onderzoeksgebieden*, Onderzoeksnota SRW - 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (OSA: Leuven, 2008)

Michael Ryckewaert en Bruno De Meulder, *Trends in de architectuur en de nederzettingsspatronen van het wonen. Screeningen selectie van onderzoeksgebieden. Onderzoeksresultaten 2008 (update)*, Onderzoeksnota SRW - 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (OSA: Leuven, 2008)

Christian Vandermotten, Christian Kesteloot en Bertrand Ippersiel, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten* (Brussel: POD Maatschappelijke Integratie. Grootstedenbeleid, 2007)

Dominiek Vandewiele e.a., *Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007* (Gent: Centrum voor duurzame ontwikkeling, Centrum voor lokale politiek, UGent, 2008)

Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

Els Vervloesem en Pascal De Decker, "Hollainhof, Gent," in Vervloesem, Els, Ryckewaert, Michael, De Decker, Pascal, De Meulder, Bruno, Meijsmans, Nancy, Kesteloot, Christian, Van Herck, Karina, Lanzani, Arturo, and Lnaduy (ed.), *Onzichtbaar aanwezig. Sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag*, (Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2008), 45-69

Sien Winters e.a., *Een meetinstrument voor het Vlaamse woonbeleid*, Niet gepubliceerde nota (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

## 7. Index tabellen, kaarten en figuren

Situering (1:25.000)	24
Kabinetskaart Ferraris	26
Vandermaelenkaart	26
Topografische kaart NGI - Ed. 1	27
Stadshistorische ontwikkeling (1:50.000)	27
Bebouwingsevolutie Tweepoorten	28
Plan Van Deventer, 1560	28
Plan Goethals, 1796	28
Perceelstructuren 18 <sup>de</sup> eeuw en vroeger (1:6.000)	30
Perceelsplan Gerard, 1855 (ca. 1:5.000)	31
Historiek perceelsstructuur (1:6.000)	32
Infrastructuurontwikkeling en impact op wijkniveau	35
Buurten in moeilijkheden	36
Achtergestelde buurten	36
Tabel 1: Evolutie huishoudens en inwoners	37
Tabel 2: respondenten volgens segment	38
Typologische spreiding 1 (1:6000)	40
Referentiebeelden typologie 1	43
Typologische spreiding 2 (1:6000)	44
Referentiebeelden typologie 2	45
Referentiebeelden typologie 2 vervolg	47
Typologische spreiding 3 (1:6000)	48
Referentiebeelden typologie 3	49
Typologische spreiding 4 (1:6000)	50
Referentiebeelden typologie 4	51
Tabel 3: Kwaliteitsindicator volgens de Huisvestingmonografie	53
Tabel 4: elementen van energieprestatie	54
Tabel 5: Aard verbouwingsproject	56
Grondplannen +1 en +2 woning 3.1	58
Grondplan 0 woning 3.6	59
Grondplan +1 woning 1.1	59
Grondplan +1 woning 1.6	60
Grondplan -1 en 0 woning 8.1	61

Stratenplan	83
Ommegangstraat	83
Aard van het woningbestand	84
Functiekaart	85
Kabinetskaart Ferraris, 1770	87
Vandermaelenkaart, 1850	89
Topografische kaart NGI - Ed. 1, 1960	91

## **8. Bijlagen**

### **8.1. Kaartenbijlage**

Stratenplan

Aard van het woningbestand

Functiekaart

Kabinetskaart Ferraris, 1770

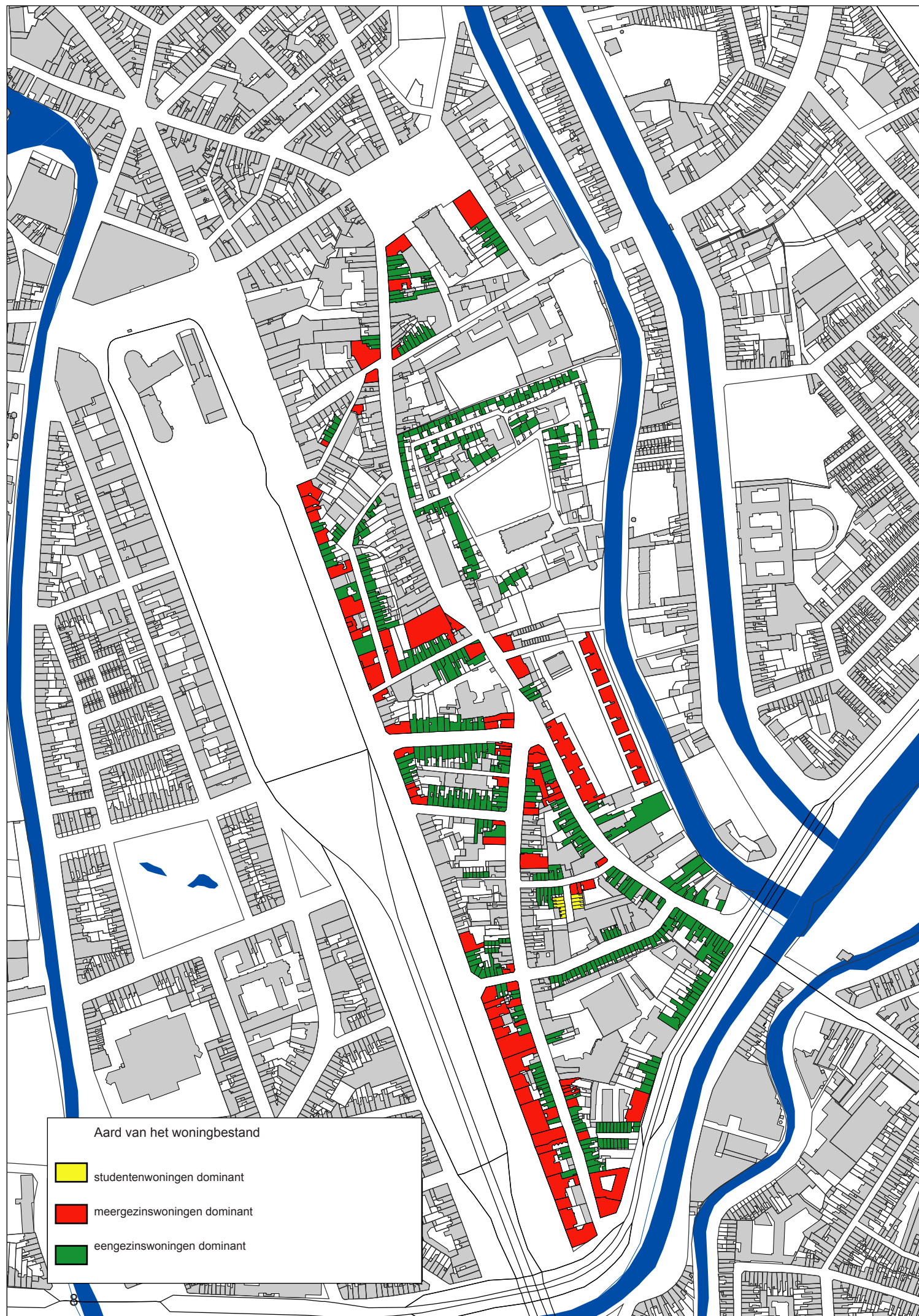
Vandermaelenkaart, 1850

Topografische kaart NGI - editie 1, 1960

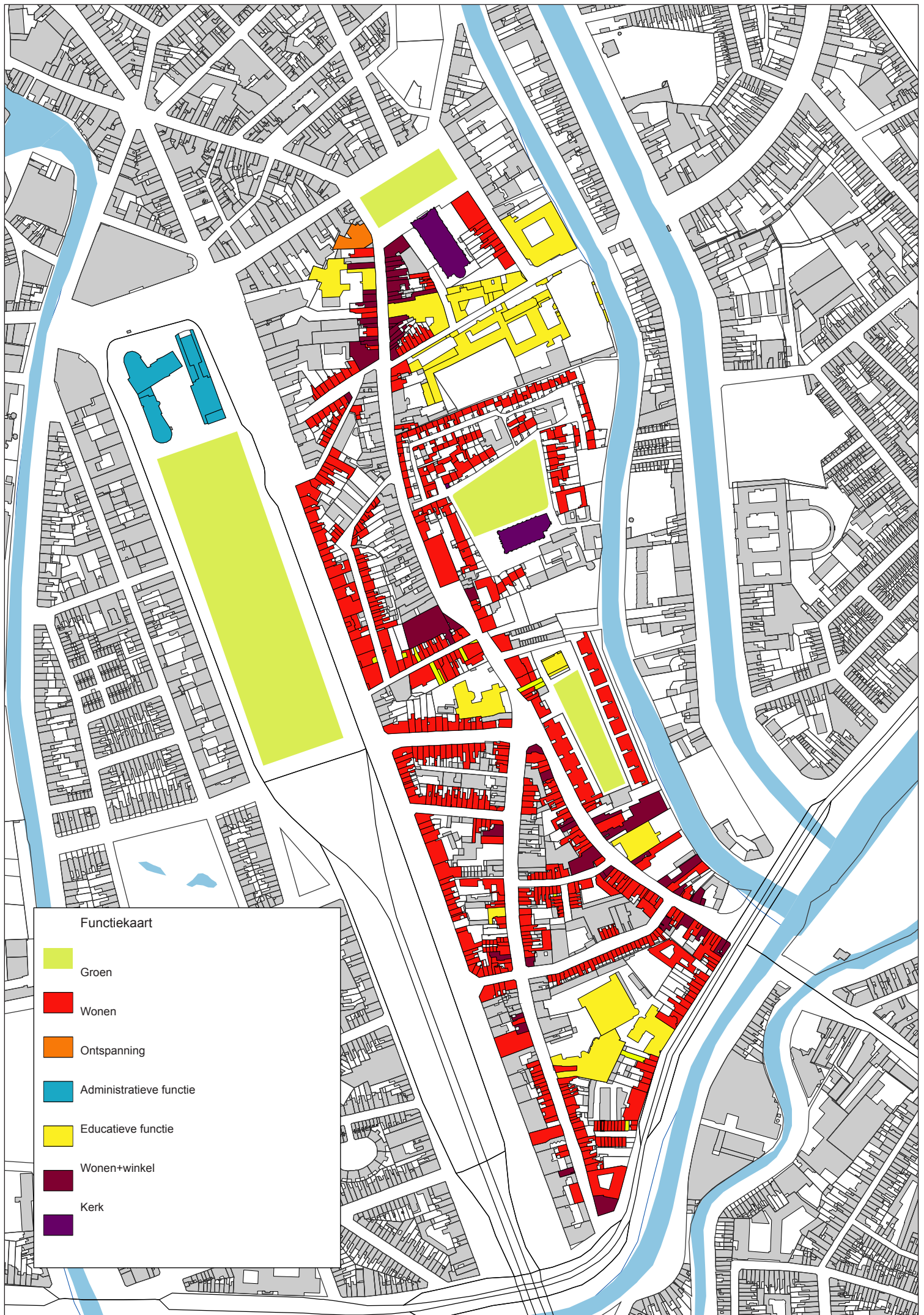




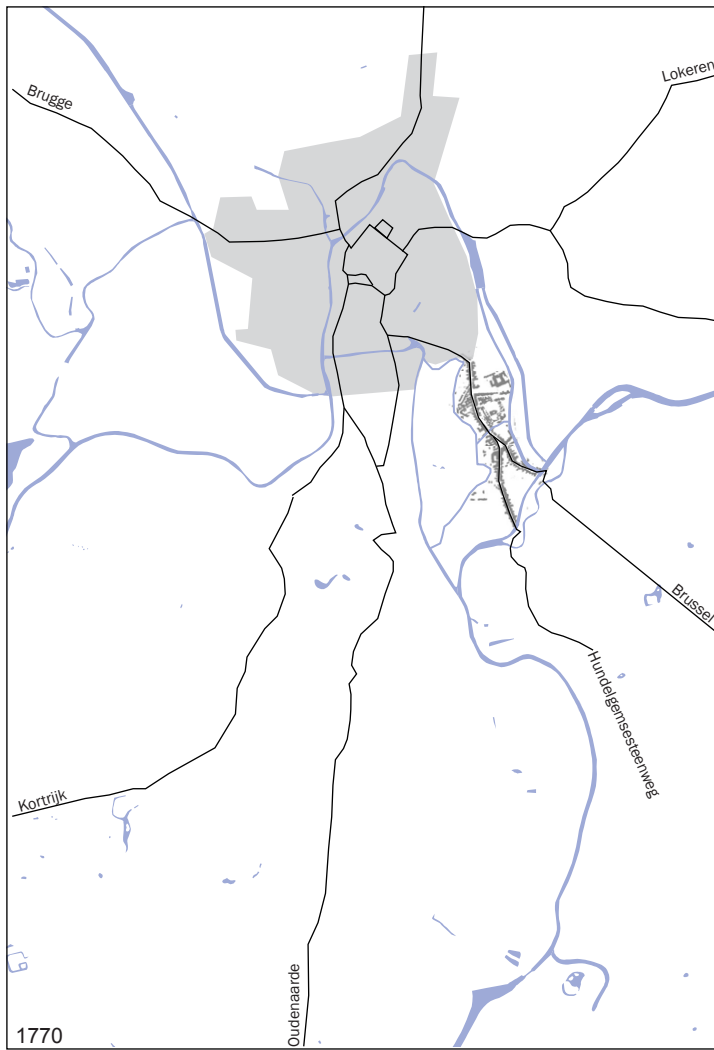










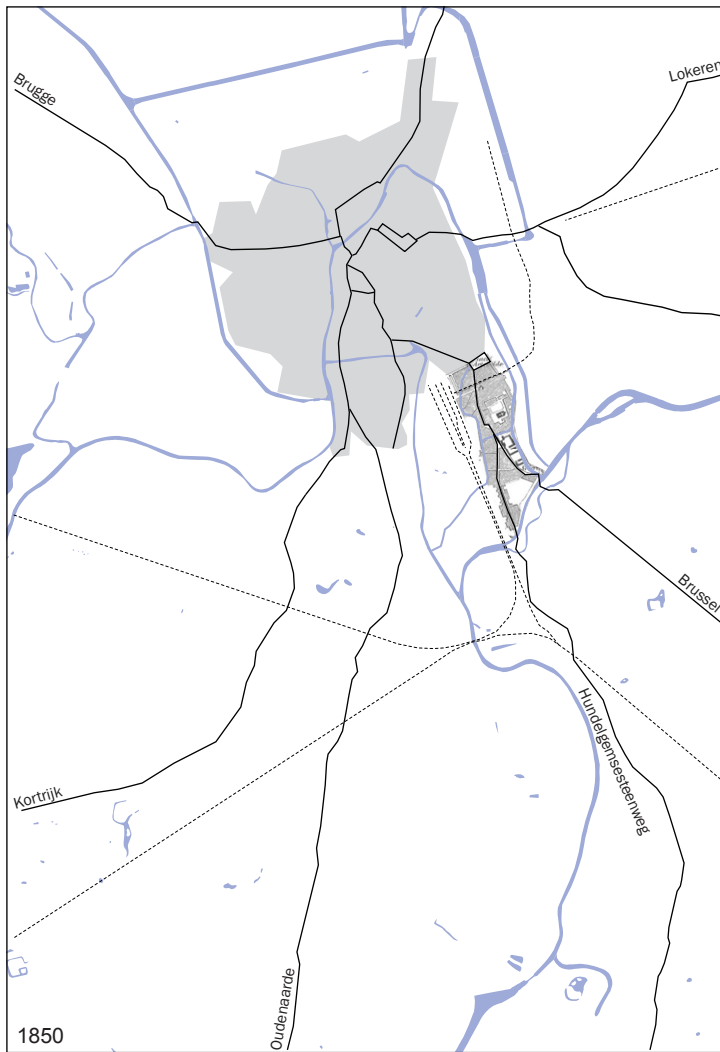




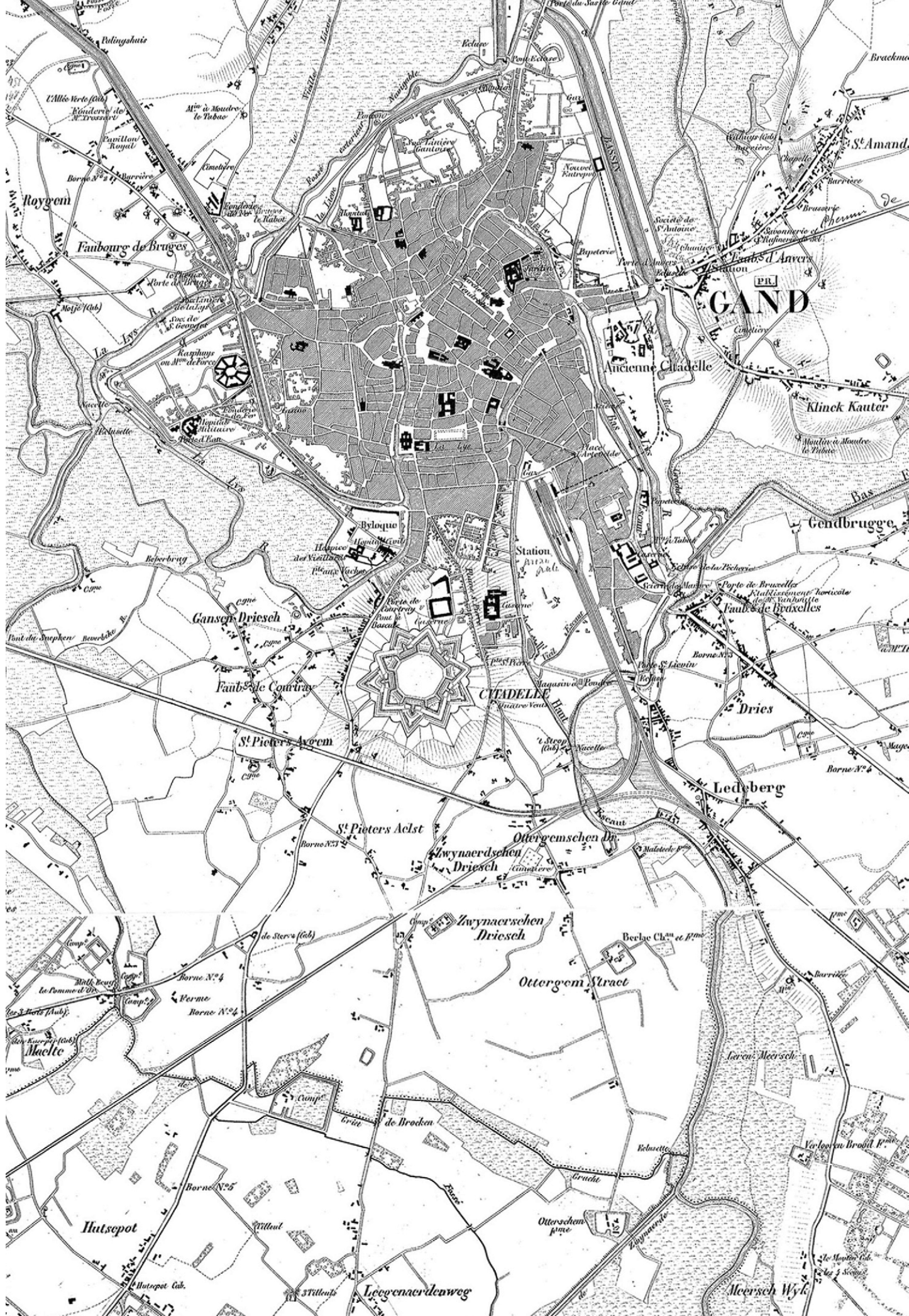


Kabinetskaart Ferraris, 1770



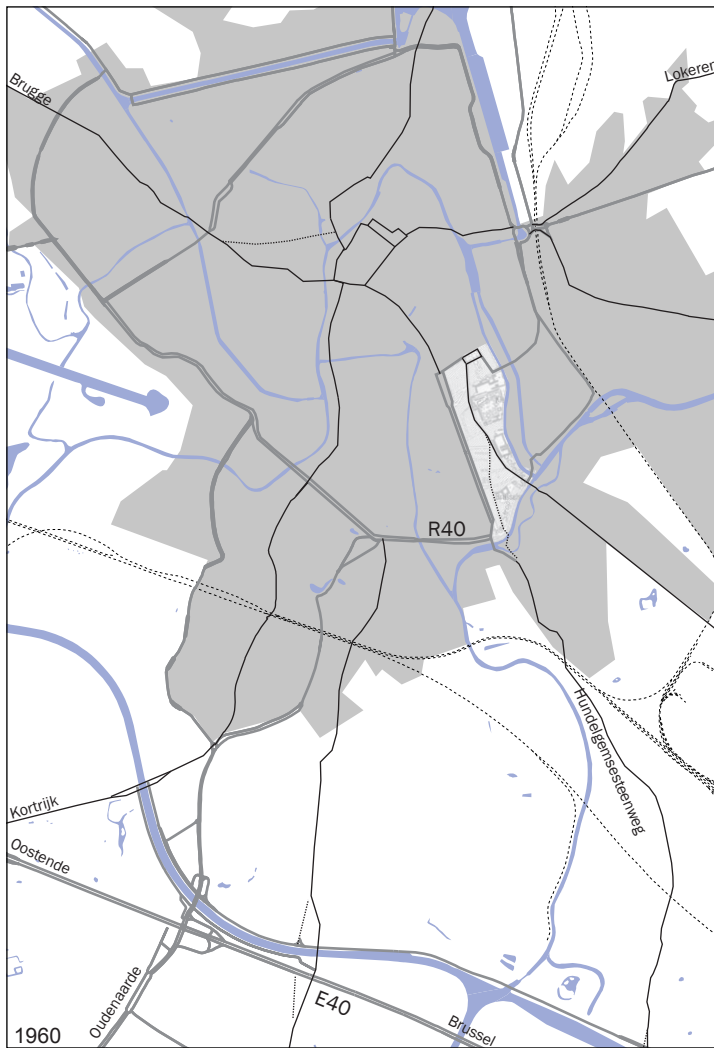






Vandermaelenkaart, 1850









Topografische kaart NGI - Ed. 1, 1960







## **8.2. Vragenlijsten en voorbeeldgegevens**

### Vragenlijst survey

1. inleidende tekst
2. de algemene vragenlijst
3. lijst indien de bewoner een huurder is
4. lijst indien de bewoner eigenaar is
5. lijst indien de eigenaar reeds renovatiewerken heeft uitgevoerd
6. lijst wanneer de eigenaar geen renovatiewerken heeft uitgevoerd
7. afsluitende vraag voor de enquêteur
8. bedanking

### Opname in- en uitwendige schouwing

1. de algemene checklist
2. een module voor meergezinswoningen

Nota (respondent 8.1)

Grondplan (respondent 8.1)

Foto's (responent 8.1)

## INLEIDENDE TEKST

Zoals beschreven in de brief die we u gestuurd hebben zal ik u een aantal vragen stellen over u en uw woning.

Mijn collega heeft een lijst waarin hij/zij de eigenschappen van de woning noteert en hij/zij zal ook een schets maken van de woning.

Hebt u nog vragen voor we eraan beginnen?

## ALGEMENE VRAGENLIJST

geslacht van de respondent	man	vrouw

Woont u alleen in deze woning?	ja	nee
Zo nee, met wie woont u samen in deze woning?	aantal	
	man/vriend	
	vrouw/vriendin	
	inwonende kinderen	
	ouders/schoonouders	
	grootouders	
	kleinkinderen	
	vrienden/kenissen	
	met anderen	
	Zijn er woonvertrekken (zoals keuken, zitkamer, eetkamer) die u met andere huishoudens deelt?	ja
Hoe lang woont u (of dit huishouden) al in deze woning?	aantal jaren:	
	of sinds:	

Bent u eigenaar of huurder van de woning?	eigenaar	huurder	kosteloos
Ga respectievelijk naar module eigenaar of huurder		x	

opmerkingen:

Ziet u deze woning als	
een <b>definitieve</b> woning (waarin u oud wil worden)	
een woning die het beste past bij uw huidige levensfase, maar u denkt in de toekomst wel te verhuizen	
een <b>tijdelijke</b> woning, u bent op zoek naar een betere woning	
een noodoplossing, u kan u geen betere woning veroorloven	
andere:	
geen antw	

Hoe oud bent u nu?	leeftijd	geen antw

<b>Wat doet u in het dagelijkse leven?</b>		geen antw
U hebt betaald werk? in loondienst?		U oefent geen betaalde job uit?
<input type="checkbox"/>	als ongeschoolde arbeider/ster	<input type="checkbox"/> u bent gepensioneerd
<input type="checkbox"/>	als geschoolde arbeider/ster	<input type="checkbox"/> u bent werkloos
<input type="checkbox"/>	als bediende	<input type="checkbox"/> u bent arbeidsongeschikt
<input type="checkbox"/>	als hogere bediende/kader	<input type="checkbox"/> u bent student/scholier
<input type="checkbox"/>	met een ander statuut	<input type="checkbox"/> u bent huisman/vrouw
		<input type="checkbox"/> andere reden
als zelfstandige?		
<input type="checkbox"/>	als kleine zelfstandige	
<input type="checkbox"/>	als aannemer, groothandelaar, grote ondernemer	
<input type="checkbox"/>	als vrij beroep (dokter, advocaat,...)	
<input type="checkbox"/>	met een ander statuut	

<b>Wat is uw hoogst behaalde diploma?</b>	
	geen diploma, geen opleiding genoten
	lager onderwijs
	lager middelbaar onderwijs
	lager middelbaar technisch onderwijs
	lager middelbaar algemeen vormend onderwijs
	hoger middelbaar beroepsonderwijs
	hoger middelbaar technisch onderwijs
	hoger middelbaar algemeen vormend onderwijs
	hoger niet-universitair onderwijs van het korte type
	hoger niet-universitair onderwijs van het lange type
	universitair onderwijs
	weet niet
	geen antw

Kan u aangeven in welke categorie uw netto gezamenlijk inkomen valt?	<input type="checkbox"/>	< 500	<input type="checkbox"/>	2500 - 2749
	<input type="checkbox"/>	500 - 749	<input type="checkbox"/>	2750 - 2999
	<input type="checkbox"/>	750 - 999	<input type="checkbox"/>	3000 - 3249
	<input type="checkbox"/>	1000 - 1249	<input type="checkbox"/>	3250 - 3499
	<input type="checkbox"/>	1250 - 1499	<input type="checkbox"/>	3500 - 3749
	<input type="checkbox"/>	1500 - 1749	<input type="checkbox"/>	3750 - 3999
	<input type="checkbox"/>	1750 - 1999	<input type="checkbox"/>	> 4000
	<input type="checkbox"/>	2000 - 2249	<input type="checkbox"/>	weet niet
	<input type="checkbox"/>	2250 - 2499	<input type="checkbox"/>	geen antw
Indien de respondent weigert hierop te antwoorden, kan hij dan aangeven wat de verhouding is van de maandelijkse woonkost (afbetaling / huur) t.o.v. het huishoudinkomen (in %)		%	weet niet	geen antw



Heeft u de afgelopen 12 maanden problemen gehad bij de afbetaling van uw woning, uw huur of bij de betaling van verbruikskosten (elektriciteit, gas, water)?	nee		
	ja, in een enkele maand		
	ja, in meerdere maanden?		
	ja, maandelijks		
	weet niet		
	geen antwoord		
	ja	nee	geen antw
Heeft u het gevoel over voldoende financiële middelen te beschikken om uw woning te onderhouden?			

Ben je in deze buurt opgegroeid?	ja	
Zo neen, hoe heb je deze buurt dan leren kennen?		

Wat zijn de belangrijkste redenen waarom u in deze buurt bent komen wonen of blijven wonen?
---

Wat vind je goed en minder goed aan de buurt?	zeer goed	goed	neutraal	minder goed	slecht
de nabijheid van het stadscentrum					
de nabijheid van je werk					
de nabijheid van familie en vrienden					
de bereikbaarheid met het openbaar vervoer					
de ontsluitingsmogelijkheden met de auto (bv. oprit autostrade)					
parkeergelegenheid					
speelmogelijkheden voor kinderen					
de uitstraling van de buurt					
de aanwezigheid van gezonde lucht					
activiteiten en voorzieningen voor senioren					

Voel je je over het algemeen veilig in de buurt op volgende vlakken:?	nee
verkeersveiligheid	
inbraakveiligheid	
veiligheidsgevoel op straat overdag	
veiligheidsgevoel op straat 's nachts	

	ja	nee
Ben je over het algemeen tevreden over de voorzieningen in je buurt?		
Zijn er voldoende voorzieningen?		
Zijn de voorzieningen van aanvaardbare kwaliteit?		
Welke dienst of voorziening mist u in uw buurt? Of welke zou u graag beter zien?		
Ik heb een lijstje dat ik graag met u zou overlopen:	ontevreden	
bakker		
slager		
groentenwinkel		
kruidenier of superette		
supermarkt		
huisarts		
apotheker		
bibliotheek		
bioscoop		
sporthal of sportterrein		
gemeentehuis of districtshuis		
politiekantoor		
postkantoor		
bank of bankautomaat		
kinderopvang of onthaalmoeder		
kleuterschool		
lagere school		
middelbare school		
bus of tram		
trein of station		
speelplein		
groenvoorziening		
jeugdlokaal		
ontmoetingsruimte of een dienstencentrum		
andere:		
weet niet		
geen atw		

	ja	nee	weet niet	geen antw
Merkt u dat de buurt de laatste jaren sterk veranderd is?				
Zo ja, vindt u het een positieve verandering?				
Heeft deze verandering invloed op uw keuze om hier te wonen?				

Graag zou ik voor elk van de volgende buurtproblemen weten in welke mate u ze in UW EIGEN BUURT als geen probleem, een probleem, ernstig probleem of zeer ernstig probleem ervaart.				
	geen probleem	een probleem	ernstig probleem	zeer ernstig probleem
burengerucht				
verkeerslawaai				
ander lawaai van buiten				
reuk- of geurhinder				
hondenpoep of rommel op straat				
vandalisme				
verkrotting van de buurt				
slecht onderhouden groen, voetpaden, fietspaden of straten				
het marginale gedrag van bepaalde bewoners				
de concentratie van vreemdelingen				

Ben je tevreden over het contact met de buurtbewoners?						
	zeer tevreden	tevreden	noch tevr., noch ontv.	ontevreden	zeer ontevreden	weet niet geen antw
Van welke aard zijn uw contacten met uw burens uit uw straat of woonblok?						
jullie bezoeken elkaar regelmatig						
jullie lopen af en toe eens binnen bij elkaar						
jullie maken af en toe een praatje						
jullie zeggen elkaar goeiedag, maar kennen elkaar nauwelijks						
jullie komen niet overeen						
weet niet						
geen antw						
Heeft u het laatste jaar conflicten gehad met uw burens?						
nee						
een enkele keer						
meerdere keren						
weet niet						
geen antwoord						



**Als u de voor- en nadelen van uw buurt bekijkt, bent u dan over het algemeen...?**

zeer tevreden	tevreden	noch tevr., noch ontv.	ontevreden	zeer ontevreden	weet niet	geen antw

**opmerkingen:**

In welke mate bent u tevreden over:	zeer ontevreden	eerder ontevreden	noch tevr., noch ontev.	eerder tevreden	zeer tevreden	weet niet	geen antw
-------------------------------------	-----------------	-------------------	----------------------------	-----------------	---------------	-----------	-----------

De woning waarin je woont? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de grootte van de woning? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de grootte van de ruimtes? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de uitstraling van de gevel? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de uitstraling van het interieur 

--	--	--	--	--	--	--	--

de natuurlijke lichtinval? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de indeling van de woning? 

--	--	--	--	--	--	--	--

het comfort? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de omvang van de bergruimte? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de buitenruimte bij de woning? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de privacy in de woning? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de uitrusting van de badkamer? 

--	--	--	--	--	--	--	--

de uitrusting van de keuken? 

--	--	--	--	--	--	--	--

	zeer ontevreden	eerder ontevreden	noch tevr., noch ontev.	eerder tevreden	zeer tevreden	weet niet	geen antw
de werking van de verwarming							
de werking van de elektriciteit							
de staat van gevels en dak							
de staat van het interieur							
de isolatie van de woning							
de verluchtingsmogelijkheden							
de toegankelijkheid van de woning							

Is er een <b>regenwaterput</b> aanwezig?		ja	nee	weet niet		
<b>Zo ja</b> , waarvoor wordt het water gebruikt?						
	spoeling van het toilet					
	wasmachine					
	andere:					
Beschikt u over <b>dubbele beglazing</b> ?						
<b>Zo ja</b> , overall of maar gedeeltelijk?						
	overall		gedeeltelijk			
Is het hoogisolerende beglazing?						
Is het dak geïsoleerd?						
Zijn de buitenmuren geïsoleerd?						
Zijn de verwarmingsbuizen geïsoleerd?						
Hoe wordt de woning verwarmt?		centrale verwarming				
		andere (haard; kachel, elektrisch,...)				
		geen verwarming				
Kookt u met gas of elektriciteit?		gas		elektriciteit		
<b>Als uw woning 1 of meerdere schouwen heeft</b> (en voor uw verwarming gebruikt), <b>wanneer werden deze voor de laatste maal geveegd?</b>		dit jaar	1-2 j gel.	> 2 j gel.	weet niet	geen antw
<b>Wanneer werden de gasgeisers, de convectoren en/ of de verwarmingsketel voor de laatste maal nagezien en gereinigd?</b>						
<b>Als u een kelder heeft, heeft er dan het laatste jaar water in gestaan?</b>		ja	nee	weet niet	geen antw	

**Waar parkeert u uw wagen?**

	garage bij de woning
	box of staanplaats elders
	op straat

eigendom	
bewonerskaart?	

huren	
-------	--

**Als u naar de voor- en nadelen van uw woning kijkt dan ben u over het algemeen...?**

	zeer ontevreden
--	-----------------

	eerder ontevreden
--	-------------------

	noch tevreden, noch ontevreden
--	--------------------------------

	eerder tevreden
--	-----------------

	zeer tevreden
--	---------------

	weet niet
--	-----------

	geen antw
--	-----------



BEWONER IS EIGENAAR

Heeft u uw woning zelf <b>gebouwd of gekocht</b> ?	gebouwd	gekocht

In welk <b>jaar</b> heeft u de woning gekocht of gebouwd?	jaar	weet niet	geen antw
Indien u de woning gekocht heeft, heeft u een idee in welk jaar de woning gebouwd is?			

Hoeveel heeft u voor uw woning betaald?	< € 100 000	
	100 000 - 150 000	
	150 000 - 200 000	
	200 000 - 250 000	
	250 000 - 300 000	
	300 000 - 350 000	
	350 000 - 400 000	
	> 400 000	

Waren er op het op moment dat u de woning <b>KOCHT</b> grote werken nodig?	
	dakwerken
	afbraak- of opbouwwerken
	installatie of aanpassing van elektriciteit
	installatie of aanpassing van verwarming
	installatie of aanpassing van waterleidingen
	installatie van badkamer
	installatie van keuken
	vloerwerken
	neen
	geen antw

Heeft u sinds u de woning aangekocht of gebouwd heeft herstellings- of renovatiewerken uitgevoerd?	ja	nee	weet niet	geen antw

opmerkignen:

	ja	nee	geen antw
Zou u graag verhuizen of heeft u verhuisplannen?			
Zo ja, bent u momenteel op zoek naar een andere woning?			
	reeds gevonden		
zo ja, waarom wil u verhuizen?			
	verandering van de gezinssamenstelling		
	veranering financiële mogelijkheden		
	ontevredenheid met de huidige woning		
	ontevredenheid met de huidige woonomgeving		
	andere:		
	geen antwoord		
Waar zal uw nieuwe woning bij voorkeur liggen?			
	in het stadscentrum		
	in de stadsrand		
	in een dorpscentrum		
	in een verkaveling buiten stads- of dorpscentrum		
	op het platteland		
	geen antwoord		
Bent u op zoek naar een woning om te kopen, te huren of een bouwgrond?			
	kopen		
	huren		
	grond		
	om het even		
	verkopen	verhuren	weet niet
Wat zijn in geval van verhuis, uw plannen met uw huidige woning?			geen antw

# BEWONER IS EEN HUURDER

Is de <b>eigenaar</b> ...?	particulier	
	prive vennootschap	
	maatschappij voor sociale woningen	
	andere openbare instelling (OCMW, gemeente,...)	

Hoeveel <b>huur</b> betaalt u maandelijks (zonder bijkomende kosten) ?	< €250	
	van €250 tot < €500	
	van €500 tot < €750	
	van €750 tot < €1000	
	> €1000	

	ja	nee	weet niet	gn antw
Heeft u een idee hoe oud deze woning is?				
Heeft de eigenaar in het verleden (ev. de laatste 10 jaar) renovatiewerken heeft uitgevoerd?				

Zo ja, welke?

Weet u ook wanneer die werken zijn uitgevoerd?

- |  | uitgevoerd | tijdstip |
|--|------------|----------|
| opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk |            |          |
| renovatie van de gevel   |            |          |
| plaatsen van dubbel glas   |            |          |
| aanbrengen van isolatie  |            |          |
| plaatsen van nieuw schrijnwerk   |            |          |
| installatie van een nieuwe verwarmingsketel                              |            |          |
| installatie of aanpassing van de elektriciteit                           |            |          |
| installatie of doortrekken waterleidingen                                |            |          |
| installatie of doortrekken van een gasleiding                            |            |          |
| nieuwe badkamer / WC   |            |          |
| nieuwe keuken  |            |          |
| herstellingen van stabiliteitsproblemen                                  |            |          |
| vloerwerken  |            |          |
| nieuwe dakstructuur  |            |          |
| nieuwe dakbedekking  |            |          |
| uitbreken van binnenmuren  |            |          |
| afbraak van een deel van de woning                                       |            |          |
| plaatsen van grotere raamopeningen                                       |            |          |
| plaatsen van een bijgebouw / veranda                                     |            |          |
| extra verdieping   |            |          |
| :andere  |            |          |

weet u wat de aanleiding hiertoe was?

Heeft de eigenaar plannen om renovatiewerken uit te voeren?	ja	nee	weet niet	gn antw
<b>Zo ja, welke?</b>				
opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk				
renovatie van de gevel				
plaatsen van dubbel glas				
aanbrengen van isolatie				
plaatsen van nieuw schrijnwerk				
installatie van een nieuwe verwarmingsketel				
installatie of aanpassing van de elektriciteit				
installatie of doortrekken waterleidingen				
installatie of doortrekken van een gasleiding				
nieuwe badkamer / WC				
nieuwe keuken				
herstellingen van stabiliteitsproblemen				
vloerwerken				
nieuwe dakstructuur				
nieuwe dakbedekking				
uitbreken van binnenmuren				
afbraak van een deel van de woning				
plaatsen van grotere raamopeningen				
plaatsen van een bijgebouw / veranda				
extra verdieping				
:andere				

Zou u graag verhuizen of heeft u verhuisplannen?	ja	neen	geen antw
<b>Zo ja, bent u momenteel op zoek naar een andere woning?</b>			
<b>zo ja, waarom wil u verhuizen?</b>			
verandering van de gezinssamenstelling			
de wens om eigenaar te worden			
einde huurcontract			
veranering financiële mogelijkheden			
ontevredenheid met de huidige woning			
ontevredenheid met de huidige woonomgeving			
:andere			
geen antwoord			
<b>Waar zal uw nieuwe woning bij voorkeur liggen?</b>			
in het stadscentrum			
in de stadsrand			
in een dorpscentrum			
in een verkaveling buiten stads- of dorpscentrum			
op het platteland			
geen antwoord			
<b>Bent u op zoek naar een woning om te kopen, te huren of een bouwgrond?</b>			
kopen			
huren			
grond			
om het even			
geen antwoord			



EIGENAAR NOG GEEN RENOVATIEWERKEN UITGEVOERD

Bent u van plan om in de toekomst herstellings- of renovatiewerken uit te voeren? Zo ja, wanneer denkt u hiermee te starten?	ja	nee	weet niet	geen antw
	tijdstip:			

Bent u van plan om alle werken in een keer uit te voeren of denkt u stap voor stap te werken?			
in 1 keer		weet niet	
stap voor stap		geen antw	

Welke werken bent u van plan uit te voeren?	
opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk	
renovatie van de gevel	
plaatsen van dubbel glas	
aanbrengen van isolatie	
plaatsen van nieuw schrijnwerk	
installatie van een nieuwe verwarmingsketel	
installatie of aanpassing van de elektriciteit	
installatie of doortrekken waterleidingen	
installatie van een regenwaterput	
installatie of doortrekken van een gasleiding	
nieuwe badkamer / WC	
nieuwe keuken	
herstellingen van stabiliteitsproblemen	
vloerwerken	
nieuwe dakstructuur	
nieuwe dakbedekking	
uitbreken van binnenmuren	
afbraak van een deel van de woning	
plaatsen van grotere raamopeningen	
plaatsen van een bijgebouw / veranda	
extra verdieping	
:andere	

Aan welke werken geeft u prioriteit?	
opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk	
renovatie van de gevel	
plaatsen van dubbel glas	
aanbrengen van isolatie	
plaatsen van nieuw schrijnwerk	
installatie van een nieuwe verwarmingsketel	
installatie of aanpassing van de elektriciteit	
installatie of doortrekken waterleidingen	
installatie van een regenwaterput	
installatie of doortrekken van een gasleiding	
nieuwe badkamer / WC	
nieuwe keuken	
herstellingen van stabiliteitsproblemen	
vloerwerken	
nieuwe dakstructuur	
nieuwe dakbedekking	
uitbreken van binnenmuren	
afbraak van een deel van de woning	
plaatsen van grotere raamopeningen	
plaatsen van een bijgebouw / veranda	
extra verdieping	
andere:	

<b>Wie denkt u, zal deze werken uitvoeren?</b>	
voornamelijk uzelf met eventueel hulp van vrienden/familie	
voornamelijk vrienden/familie	
voornamelijk door een aannemer / aannemersbedrijf	
voornamelijk door een klusjesman	

<b>Bent u van plan rekening te houden met:</b>	
<b>levenslang wonen</b>	slaapkamer op de benedenverdieping <input type="text"/> beperken van het aantal trappen <input type="text"/> :andere <input type="text"/>
<b>milieuvriendelijke of duurzame materialen</b>	
<b>rationeel energiegebruik</b>	isolatie gestoken <input type="text"/> dubbel glas gestoken <input type="text"/> E-peil / K-peil laten berekenen <input type="text"/> zonneboiler <input type="text"/> zonnepanelen <input type="text"/> warmtepomp <input type="text"/> :andere <input type="text"/>

<b>Hoeveel bent u van plan te investeren in de renovatiewerken?</b>		<b>bedrag:</b>	
<b>Zou u graag meer investeren?</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Heeft u reeds geïnformeerd of u in aanmerking komt voor bepaalde premies?</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Zo ja, welke premie bent u van plan te gebruiken?</b>	<input type="text"/>		
<b>Zal u de renovatie sowieso uitvoeren, of u de premie krijgt, ja dan nee?</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

EIGENAAR HEEFT REEDS RENOVATIEWERKEN UITGEVOERD

<b>Wanneer bent u begonnen met de renovatiewerken?</b>  <b>Bij AANKOOP, heeft u de woning dan eerst volledig gerenoveerd vooraleer u er in bent gaan wonen?</b>	<table border="1"> <tr> <td colspan="4">tijdstop:</td> </tr> <tr> <td>ja</td> <td>nee</td> <td>weet niet</td> <td>geen antw</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				tijdstop:				ja	nee	weet niet	geen antw				
	tijdstop:															
ja	nee	weet niet	geen antw													
<b>Zo ja, wat voor werken heeft u dan uitgevoerd?</b> <div> <div>opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk</div> <div>renovatie van de gevel</div> <div>plaatsen van dubbel glas</div> <div>aanbrengen van isolatie</div> <div>plaatsen van nieuw schrijnwerk</div> <div>installatie van een nieuwe verwarmingsketel</div> <div>installatie of aanpassing van de elektriciteit</div> <div>installatie of doortrekken waterleidingen</div> <div>installatie van een regenwaterput</div> <div>installatie of doortrekken van een gasleiding</div> <div>nieuwe badkamer / WC</div> <div>nieuwe keuken</div> <div>herstellingen van stabiliteitsproblemen</div> <div>vloerwerken</div> <div>nieuwe dakstructuur</div> <div>nieuwe dakbedekking</div> <div>uitbreken van binnenmuren</div> <div>afbraak van een deel van de woning</div> <div>plaatsen van grotere raamopeningen</div> <div>plaatsen van een bijgebouw / veranda</div> <div>extra verdieping</div> <div>:andere</div> </div>																
<b>Zo neen, was het dan eerder een stapsgewijs proces?</b>	<table border="1"> <tr> <td>ja</td> <td>nee</td> <td>weet niet</td> <td>geen antw</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				ja	nee	weet niet	geen antw								
ja	nee	weet niet	geen antw													
<b>Welke werken heeft u eerst uitgevoerd? (indien het antwoord op voorgaande vraag nee is gewoon vragen welke werken zijn uitgevoerd)</b> <div> <div>opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk</div> <div>renovatie van de gevel</div> <div>plaatsen van dubbel glas</div> <div>aanbrengen van isolatie</div> <div>plaatsen van nieuw schrijnwerk</div> <div>installatie van een nieuwe verwarmingsketel</div> <div>installatie of aanpassing van de elektriciteit</div> <div>installatie of doortrekken waterleidingen</div> <div>installatie van een regenwaterput</div> <div>installatie of doortrekken van een gasleiding</div> <div>nieuwe badkamer / WC</div> <div>nieuwe keuken</div> <div>herstellingen van stabiliteitsproblemen</div> <div>vloerwerken</div> <div>nieuwe dakstructuur</div> <div>nieuwe dakbedekking</div> <div>uitbreken van binnenmuren</div> <div>afbraak van een deel van de woning</div> <div>plaatsen van grotere raamopeningen</div> <div>plaatsen van een bijgebouw / veranda</div> <div>extra verdieping</div> <div>:andere</div> </div>																

Welke werken heeft u in latere fasen uitgevoerd?	
opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk	
renovatie van de gevel	
plaatsen van dubbel glas	
aanbrengen van isolatie	
plaatsen van nieuw schrijnwerk	
installatie van een nieuwe verwarmingsketel	
installatie of aanpassing van de elektriciteit	
installatie of doortrekken waterleidingen	
installatie van een regenwaterput	
installatie of doortrekken van een gasleiding	
nieuwe badkamer / WC	
nieuwe keuken	
herstellingen van stabiliteitsproblemen	
vloerwerken	
nieuwe dakstructuur	
nieuwe dakbedekking	
uitbreken van binnenmuren	
afbraak van een deel van de woning	
plaatsen van grotere raamopeningen	
plaatsen van een bijgebouw / veranda	
extra verdieping	
andere:	

Hoeveel jaar heeft het geduurd vooraleer u deze werken had afgerond of hoe lang bent u er al mee bezig?	duur

Wie heeft deze werken uitgevoerd?	
voornamelijk uzelf met eventueel hulp van vrienden/familie	
voornamelijk vrienden/familie	
voornamelijk door een aannemer / aannemersbedrijf	
voornamelijk door een klusjesman	

Heeft u bij het uitvoeren van de renovatiewerken rekening gehouden met:	
levenslang wonen	slaapkamer op de benedenverdieping
	beperken van het aantal trappen
	:andere
milieuvriendelijke of duurzame materialen	
rationeel energiegebruik	
	isolatie gestoken
	dubbel glas gestoken
	E-peil / K-peil laten berekenen
	zonneboiler
	zonnepanelen
	warmtepomp
	:andere



<b>Kunt u een schatting maken van wat u hebt uitgegeven voor alle uitgevoerde werken?</b>				
bedrag:				
Had u graag meer willen investeren? Heeft u gebruik kunnen maken van bepaalde premies? Zo ja, welke?	ja	nee	weet niet	geen antw
Zou u de werken ook uitgevoerd hebben als u niet over de premie zou kunnen beschikken?				
	ja	nee	weet niet	geen antw
Bent u van plan om in de toekomst nog werken uit te voeren? Zo ja, welke?				
opfrissen van de woning: schilderen / behangen / herstellen pleisterwerk				
renovatie van de gevel				
plaatsen van dubbel glas				
aanbrengen van isolatie				
plaatsen van nieuw schrijnwerk				
installatie van een nieuwe verwarmingsketel				
installatie of aanpassing van de elektriciteit				
installatie of doortrekken waterleidingen				
installatie van een regenwaterput				
installatie of doortrekken van een gasleiding				
nieuwe badkamer / WC				
nieuwe keuken				
herstellingen van stabiliteitsproblemen				
vloerwerken				
nieuwe dakstructuur				
nieuwe dakbedekking				
uitbreken van binnenmuren				
afbraak van een deel van de woning				
plaatsen van grotere raamopeningen				
plaatsen van een bijgebouw / veranda				
extra verdieping				
andere:				
Kunt u een schatting maken van wat u van plan bent hier nog aan uit te geven?				
bedrag:				
Zou u graag meer investeren?	ja	nee	weet niet	gn antw
Heeft u reeds geïnformeerd of u in aanmerking komt voor bepaalde premies? Zo ja, welke premie bent u van plan te gebruiken?				
Zal u de renovatie sowieso uitvoeren, of u de premie krijgt, ja dan nee?				

BEDANKING

Dit was het dan. We bedanken u van harte voor uw tijd en uw medewerking. Het is voor ons zeer nuttig geweest dat u hebt meegewerkt.

We zouden je ook nog willen vragen of je eventueel bereid bent om verder mee te werken aan een gerelateerd onderzoek. Bart Claessens, een collega van de Hogeschool Gent doet een diepgaand onderzoek naar woon-carrières. Als u bereid bent om hem hierbij te helpen vindt u zijn contactgegevens in deze brief.

VRAAG VOOR ENQUETEUR

Wat was de bekwaamheid van de respondent voor het beantwoorden van de vragen? \_\_\_\_\_

Page 10 of 10

7

--	--

--	--

opmerkingen:

**architecturale evaluatie**

A planorganisatie (circulatie, open plan, raumplan, flexibiliteit)

B privacy (welke ruimtes bevinden zich aan de straat?)

C bouwwijze – structuur – materialiteit (traditioneel, staal, beton, grote overspanningen, pilotis, vrij maaiveld,...)

D licht – uitzicht – oriëntatie – bezonning

E sfeer, akoestisch klimaat (knus, ruim, loft-achtig, gebruik van vides, ...)

F vormtaal, materiaalgebruik (modern, strak, koele materialen, warme materialen, ...)

G betekenis (zit er een verhaal achter het architecturaal concept?)

## CHECKLIST VOOR DE WONINGSCHOUWING

## IDENTIFICATIE VAN DE WONING

straat:

huisnummer:

bus:

## UITWENDIGE SCHOUWING

## type woning

eengezinswoning

woonunit in een meergezinswoning (appartement, studio, kamer, loft)

woonwagen, caravan

andere, omschrijving ...

## aantal vrije gevels of buitengevels

(patiowoning, beluikwoning) 1

(gesloten bebouwing, rijwoning, ) 2

(half open bebouwing, duowoning) 3

(open bebouwing, alleenstaande woning) 4

## aantal bouwlagen

## dakvorm

plat hellend gemend niet zichtb.

## breedte gevel

&lt; 4m

4-6m

&gt; 6m

onbekend (het is niet duidelijk zichtbaar waar de woning begint en eindigt)

## schatting bouwperiode woning

voor 1919

tussen 1961 en 1970

tussen 1991 en 2001

tussen 1919 en 1945

tussen 1971 en 1980

2001 of later

tussen 1946 en 1960

tussen 1981 en 1990

weet niet

## architecturale kwaliteit

zeer laag

eerder laag

gem.

eerder hoog

zeer hoog

uitstraling van de gevel

stijlkenmerken in de gevel aanwezig (bijzonder  
materiaalgebruik, ornamenten, schrijnwerk,  
balkons, art deco,...)

## Is een van volgende gebreken op te merken?

aantasting of doorbuiging van de dragende **dakelementen**buitendakse **schouw** die overheld of onstabiel lijktvervorming of scheurvorming van **gevelvlak of****gevelelementen**verwering van **buitenschrijnwerk**

beperkt

ernstig

weet niet

## toegankelijkheid

ja

weet niet

de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit een private ruimte of het openbaar domein

de woning is niet veilig toegankelijk (bv. onveilige gemeenschappelijke gangen, trappen,...)

de woning verleent de toegang tot een andere woning



**INWENDIGE SCHOUWING PER RUIMTE**

gemeenschappelijke circulatieruimte		aanwezig	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?		beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade				
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk				
onvoldoende <b>natuurlijke verlichting</b>				
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>				
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>				
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>				
indicatie van risico op <b>elektrocutie/brand</b>				
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>				
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>				
Zijn volgende zaken aanwezig?		nee	weet niet	
natuurlijke verlichting				
lichtpunt				
dubbele beglazing				
afwerking wanden				
afwerking plafond				
afwerking vloer				
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :				m <sup>2</sup>

circulatieruimte (hall, gangen,...)		aanwezig	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?		beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade				
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk				
onvoldoende <b>natuurlijke verlichting</b>				
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>				
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>				
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>				
indicatie van risico op <b>elektrocutie/brand</b>				
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>				
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>				
Zijn volgende zaken aanwezig?		nee	weet niet	nvt
natuurlijke verlichting				
lichtpunt				
stopcontact				
schouw				
vaste verwarming				
vaste airco				
dubbele beglazing				
afwerking wanden				
afwerking plafond				
afwerking vloer				
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :				m <sup>2</sup>

leefruimtes (living, eetkamer,...)	aanwezig	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?	beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade			
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk			
onvoldoende natuurlijke verlichting			
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>			
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>			
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>			
indicatie van risico op <b>elektrocucie/brand</b>			
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>			
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>			
Zijn volgende zaken aanwezig?	nee	weet niet	nvt
natuurlijke verlichting			
lichtpunt			
stopcontact			
schouw			
open haard of inbouwhaard			
vaste verwarming			
vaste airco			
dubbele beglazing			
afwerking wanden			
afwerking plafond			
afwerking vloer			
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :	m <sup>2</sup>		

keuken		aanwezig	niet aanwezig	weet niet	
Is een van volgende gebreken op te merken?		beperkt	ernstig	weet niet	
vochtschade					
onvoldoende verluchting mogelijk					
onvoldoende natuurlijke verlichting					
vervorming of scheurvorming bij dragende binnenmuren of elementen					
doorbuiging van de vloeren of aantasting van de draagstructuur					
beschadiging of verwerking van de afwerking van de wanden					
beschadiging of verwerking van de afwerking van het plafond					
beschadiging of verwerking van de afwerking van de vloer					
verwerking (houtrot/corrosie) van buitenschrijnwerk					
indicatie van risico op elektrocutie/brand					
indicatie van risico op ontploffing/brand					
indicatie van risico op CO-vergiftiging					
Zijn volgende zaken aanwezig?		nee	weet niet	nvt	
natuurlijke verlichting					
lichtpunt					
stopcontact					
schouw					
vaste verwarming					
vaste airco					
dubbele beglazing					
afwerking wanden					
afwerking plafond					
afwerking vloer					
gootsteen met waterkraan					
warm stromend water					
vast fornuis					
vaste oven					
vaste koelkast					
vaste dampkap					
Is het een ingemaakte keuken (dit veronderstelt een aantal vaste kasten en een vaste spoelbak)?					
Moet de keuken gedeeld worden met andere huishoudens?					
lengte van het aanrecht zonder spoelbak, afdruipegedeelte en fornuis?	< 1 m	1-2 m	> 2m	nvt	weet niet
Geef een schatting van de oppervlakte:					m <sup>2</sup>
beoordeling van de globale kwaliteit van de ingemaakte keuken (slijtage, afwerking, degelijke plaatsing,...)	slecht	gem.	goed	weet niet	

<b>badkamer</b>	aantal	niet aanwezig	weet niet
<b>Is een van volgende gebreken op te merken?</b>	beperkt	ernstig	weet niet
<b>vochtschade</b>			
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk			
onvoldoende <b>natuurlijke verluchting</b>			
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>			
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>			
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>			
indicatie van risico op <b>elektrocucie/brand</b>			
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>			
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>			
<b>Zijn volgende zaken aanwezig?</b>	nee	weet niet	nvt
natuurlijke verluchting			
lichtpunt			
stopcontact			
schouw			
vaste verwarming			
vaste airco			
dubbele beglazing			
afwerking wanden			
afwerking plafond			
afwerking vloer			
lig-, zit- of stortbad			
(met koud en warm stromend water en vakkundig geïnstalleerd, o.a. afvoer)			
lavabo (met stromend warm water en vakkundig geïnstalleerd o.a. afvoer)			
WC met spoeling (en vakkundig geïnstalleerd, o.a. afvoer)			
sauna, bubbelbad of stoomcabine			
	ja	nee	weet niet
<b>Moet de badkamer gedeeld worden met andere huishoudens?</b>			
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :	m <sup>2</sup>		
<b>beoordeling</b> van de globale kwaliteit van de badkamer	slecht	gem.	goed
(slijtage, afwerking, degelijke plaatsing,...)			



(aparte) WC in de woning		aantal	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?		beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade				
onvoldoende verluchting mogelijk				
onvoldoende natuurlijke verlichting				
vervorming of scheurvorming bij dragende binnenmuren of elementen				
doorbuiging van de vloeren of aantasting van de draagstructuur				
beschadiging of verwerking van de afwerking van de wanden				
beschadiging of verwerking van de afwerking van het plafond				
beschadiging of verwerking van de afwerking van de vloer				
verwerking (houtrot/corrosie) van buitenschrijnwerk				
indicatie van risico op elektrocutie/brand				
indicatie van risico op ontploffing/brand				
indicatie van risico op CO-vergiftiging				
Zijn volgende zaken aanwezig?		nee	weet niet	nvt
natuurlijke verlichting				
lichtpunt				
stopcontact				
schouw				
vaste verwarming				
vaste airco				
dubbele beglazing				
afwerking wanden				
afwerking plafond				
afwerking vloer				
WC met spoeling (en vakkundig geïnstalleerd, o.a. afvoer)				
Geef een schatting van de oppervlakte:		m <sup>2</sup>		

slaapkamer(s)	aantal	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?	beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade			
onvoldoende verluchting mogelijk			
onvoldoende natuurlijke verlichting			
vervorming of scheurvorming bij dragende binnenmuren of elementen			
doorbuiging van de vloeren of aantasting van de draagstructuur			
beschadiging of verwerking van de afwerking van de wanden			
beschadiging of verwerking van de afwerking van het plafond			
beschadiging of verwerking van de afwerking van de vloer			
verwerking (houtrot/corrosie) van buitenschrijnwerk			
indicatie van risico op elektrocutie/brand			
indicatie van risico op ontploffing/brand			
indicatie van risico op CO-vergiftiging			
Zijn volgende zaken aanwezig?	nee	weet niet	nvt
natuurlijke verlichting			
lichtpunt			
stopcontact			
schouw			
vaste verwarming			
vaste airco			
dubbele beglazing			
afwerking wanden			
afwerking plafond			
afwerking vloer			
Geef een schatting van de oppervlakte:	m <sup>2</sup>		

bureau (privé), speelkamer, ontspanningskamer	aantal	niet aanwezig	weet niet
Is een van volgende gebreken op te merken?	beperkt	ernstig	weet niet
vochtschade			
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk			
onvoldoende <b>natuurlijke verlichting</b>			
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>			
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>			
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>			
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>			
indicatie van risico op <b>elektrocucie/brand</b>			
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>			
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>			
Zijn volgende zaken aanwezig?	nee	weet niet	nvt
natuurlijke verlichting			
lichtpunt			
stopcontact			
schouw			
vaste verwarming			
vaste airco			
dubbele beglazing			
afwerking wanden			
afwerking plafond			
afwerking vloer			
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :	m <sup>2</sup>		

<b>bruikbare kelder</b>		<b>aanwezig</b>	<b>niet aanwezig</b>	<b>weet niet</b>
<b>Is een van volgende gebreken op te merken?</b>		<b>beperkt</b>	<b>ernstig</b>	<b>weet niet</b>
<b>vochtschade</b>				
<b>onder water</b>				
<b>huis- of kelderzwam</b>				
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk				
onvoldoende <b>natuurlijke verlichting</b>				
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>				
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>				
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>				
indicatie van risico op <b>elektrocutie/brand</b>				
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>				
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>				
<b>Zijn volgende zaken aanwezig?</b>		<b>nee</b>	<b>weet niet</b>	<b>nvt</b>
natuurlijke verlichting				
lichtpunt				
stopcontact				
schouw				
vaste verwarming				
vaste airco				
dubbele beglazing				
afwerking wanden				
afwerking plafond				
afwerking vloer				
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :		m <sup>2</sup>		



<b>beloopbare zolder</b>		<b>aanwezig</b>	<b>niet aanwezig</b>	<b>weet niet</b>
<b>Is een van volgende gebreken op te merken?</b>		<b>beperkt</b>	<b>ernstig</b>	<b>weet niet</b>
vochtschade				
insijpelend vocht				
condensatie				
onvoldoende <b>verluchting</b> mogelijk				
onvoldoende <b>natuurlijke verlichting</b>				
aantasting of doorbuiging van <b>dragende dakelementen</b>				
vervorming of scheurvorming bij <b>dragende binnenmuren</b> of <b>elementen</b>				
doorbuiging van de <b>vloeren</b> of aantasting van de draagstructuur				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de wanden</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van het plafond</b>				
beschadiging of verwerking van de <b>afwerking van de vloer</b>				
verwerking (houtrot/corrosie) van <b>buitenschrijnwerk</b>				
indicatie van risico op <b>elektrocutie/brand</b>				
indicatie van risico op <b>ontploffing/brand</b>				
indicatie van risico op <b>CO-vergiftiging</b>				
<b>Zijn volgende zaken aanwezig?</b>		<b>nee</b>	<b>weet niet</b>	<b>nvt</b>
natuurlijke verlichting				
lichtpunt				
stopcontact				
schouw				
vaste verwarming				
vaste airco				
dubbele beglazing				
afwerking wanden				
afwerking plafond				
isolatie				
afwerking vloer				
Geef een schatting van de <b>oppervlakte</b> :		m <sup>2</sup>		

INWENDIGE SCHOUWING ALGEMEEN				
<b>Wordt er alleen maar gewoond?</b>		ja	nee	weet niet
Zo nee, omschrijving andere functie:				
<input type="text"/>	handel	<input type="text"/>	diensten	
<input type="text"/>	horeca	<input type="text"/>	landbouw	
<input type="text"/>	kantoren	<input type="text"/>	andere:	
<input type="text"/>	nijverheid			
Worden beide gecombineerd door hetzelfde gezin?				

Is er een <b>buitenruimte</b> aan de woning?		ja	nee	weet niet
<b>Zo ja, welk type?</b>				
voortuin	<input type="text"/>	terras of balkon, niet gelijkvloers	<input type="text"/>	
achtertuin	<input type="text"/>	patio	<input type="text"/>	
bakkebaarden	<input type="text"/>			
schatting van de grootte:				
< 5 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	25 - 50 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	weet niet <input type="text"/>
5 - 10 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	tussen 50 en 300 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
10 - 25 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	> 300 m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
Beschikt de woning over <b>parking</b> voor voertuigen?		ja	nee	weet niet
Zo ja, voor hoeveel auto's?		aantal :		
en welk type?			garage	<input type="text"/>
			car-port	<input type="text"/>
			niet overdekte parking of oprit	<input type="text"/>
			ondergronds	<input type="text"/>
Beschikt de woning over een <b>wintertuin of veranda</b> ?		ja	nee	weet niet

<b>Zijn er aanwijzingen dat er recent renovatiewerken uitgevoerd zijn?</b>		ja	nee	weet niet
Zo ja; lijken zij het technisch comfort verbeterd te hebben?				
Lijken zij de oppervlakte en / of het aantal woonvertrekken gewijzigd hebben ?				

<b>Zijn er gebruiksonveilige elementen aan de trappen, overlopen en borstweringen?</b> (te steil, onstabiel, leuning ontbreekt,...)		ja	nee	weet niet
Is er een regenput?				
Zijn de buitenmuren geïsoleerd?				
Zijn de verwarmingsbuizen geïsoleerd?				
Hoe wordt de woning verwarmd?			centrale verwarming	<input type="text"/>
			andere (haard; kachel, elektrisch,...)	<input type="text"/>
			geen verwarming	<input type="text"/>

architecturale kwaliteit	zeer laag	eerder laag	gem.	eerder hoog	zeer hoog
functionaliteit (kwaliteit en logica van de schakeling van de ruimtes)					
ruimtelijke kwaliteit					
stijlkenmerken in de woning aanwezig (bijzonder materiaalgebruik, ornamenten, schrijnwerk, balkons, art deco,...)					
uitstraling van de ruimtes					

ALGEMEEN
----------

Globale beoordeling van de technische staat van de woning.				
zonder gebreken	<input type="text"/>	beperkte zware gebreken	<input type="text"/>	weet niet <input type="text"/>
lichte gebreken	<input type="text"/>	uitgebreide zware gebreken	<input type="text"/>	
		te vervangen	<input type="text"/>	

Globale beoordeling van de algemene kwaliteit van de woning.	zeer laag	eerder laag	gem.	eerder hoog	zeer hoog
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

# WOONUNIT IN EEN MEERGEZINSWONING

Op welke verdieping bevindt de woonunit zich? Is er een lift die de unit bedient?	verdieping:		
	ja	nee	weet niet

Hoeveel woningen bevinden er zich in het gebouw? Dit kan afgeleid worden door het aantal bellen of het aantal brievenbussen te tellen.				
2	5 tot 9	20 tot 49	weet niet	
3 of 4	10 tot 19	50 en meer		
Hoeveel bouwlagen telt het gebouw?			aantal:	

Is de meergezinswoning	gebouw oorspronkelijk bestemd als meergezinswoning	
	een grote woning die is herverdeeld	
	een gebouw dat herbestemd is tot meergezinswoning	
	weet niet	
Is de functie van het gebouw	uitsluitend huisvesting	
	hoofdzakelijk (> 50%) huisvesting	
	hoofdzakelijk (> 50%) andere bestemming	
Indien er ook nog andere bestemmingen duidt dan de hoofdbestemming en de belangrijkste bijbestemming aan:		
	<b>hoofdbestemming</b>	<b>belangrijkste bijbestemming</b>
	huisvesting	huisvesting
	handel	handel
	horeca	horeca
	kantoren	kantoren
	nijverheid	nijverheid
	diensten	diensten
	landbouw	landbouw
	andere	andere





gevel 2.jpg



gevel 3.jpg



Hal 1.jpg



kelder 1.jpg



kelder 2.jpg



kelder 3.jpg



keuken 1.jpg



keuken 2.jpg



keuken 3.jpg



keuken 4.jpg



koer 1.jpg



koer 2.jpg



Leefruimte 1.jpg



Leefruimte 2.jpg



Slaapkamer 1...



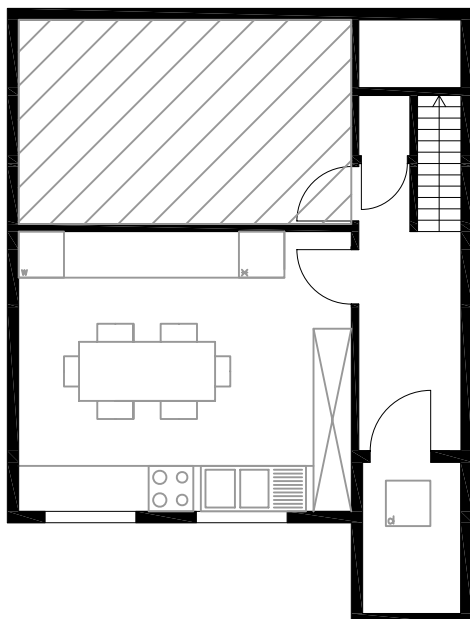
Slaapkamer 2...



wc 1.jpg

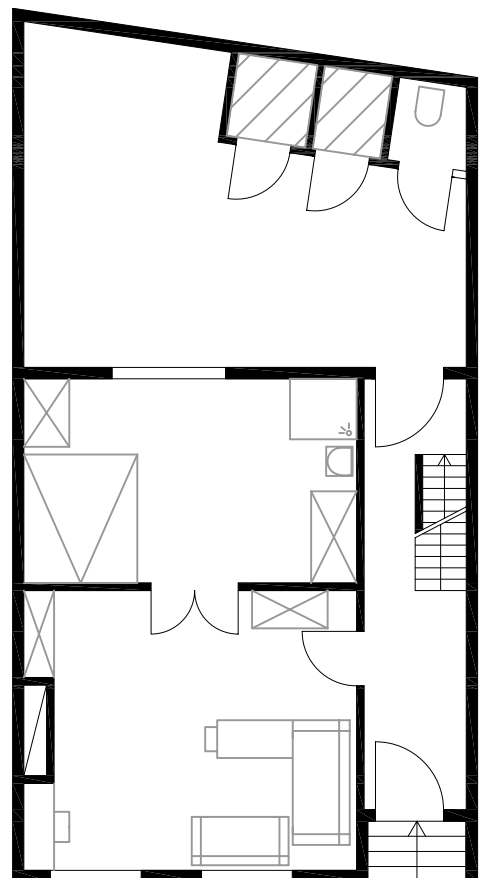


wc 2.jpg



1:100

-1



0

## **verslag woningbezoek: Respondent 8.1**

### **situering woning**

Het gaat om een oud herenhuis dat omgebouwd is zodat er nu drie studio's in zijn gehuisvest. Het gebouw ligt tegenover een groot en recent gebouwd appartementsgebouw, in een straat die ook voor de rest duidelijk aan het heropleven is (ook de buren hebben bijvoorbeeld hun woning verbouwd)

### **de bewoners**

#### **profilering**

Een vrouw alleen (29 jaar oud, getrouwd maar woont niet meer samen met haar man) die als lerares werkt maar geen vaste benoeming heeft (op het moment van het gesprek zat ze zonder werk)

#### **buurt**

Ze is na haar studies in de buurt gebleven en heeft deze woning gehuurd omdat ze zo goedkoop was. Ze merkt zelf dat de buurt aan het heropleven is (nieuwbouw- en renovatieprojecten in de onmiddellijke omgeving, kraakpanden die worden opgeknapt,...) en is over het algemeen tevreden over de plek waar ze woont. Liever nog zou ze terug in haar geboortestad gaan wonen (Roeselare), maar voorlopig is dit een goede oplossing. Opmerkingen heeft ze over het gebrek aan speelruimte, voor de rest mist ze geen voorzieningen en is ze enthousiast over de goede kwaliteit ervan (de woning ligt vlakbij het Zuid en ook de winkelstraten van het centrum zijn op wandelafstand). 's Nachts komt ze liever niet buiten.

#### **woning**

Een kleine woning maar voor een studio toch ruim, zeker voor de 340 euro huur die ze betaalt. Ze is ontevreden over het comfort dat de woning biedt, maar beseft dat ze voor die prijs ook niet te veel mag klagen. Grootste problemen zijn de wc die buiten staat (onverwarmd), het gebrek aan badkamer (douche en lavabo staan in de slaapkamer) en de keuken die weliswaar goed ingericht is en groot genoeg, maar in de kelder ligt en dus nogal donker en afgelegen is. Bergruimte is geen probleem, ook de aanwezigheid van een koertje (die ze niet moet delen met andere bewoners, hoewel haar bovenbuur er wel ook een wc heeft staan) vindt ze positief, zeker voor een stadswoning. In de kelder is er volgens haar veel last van geurproblemen doordat er een afvoergat van de straat in uitkomt.

De leefruimte is volgens haar te klein, ze kan zich niet voorstellen dat ze hier met twee zou kunnen wonen. Het tocht ook erg in de woning, omdat de voordeur en de binnendeuren de wind niet kunnen tegenhouden.

### **gentrificatie en renovatie**

Een oude herenwoning die tien jaar geleden is omgebouwd tot drie studio's door de eigenaar. Waarschijnlijk is toen ook dubbel glas in de ramen gestoken. Centrale verwarming is er niet, maar de bezochte woning wordt verwarmd met een gaskachel op het gelijkvloers en een elektrisch vuur in de kelder. Er zijn plannen om in de heel nabije toekomst ook de gevel van de woning te herschilderen, maar momenteel is die nog in slechte staat (afbladderende verf).

### **de woningschouwing**

Voor een studio is het een vrij ruime woning, met een leefruimte, slaapkamer, keuken, bergruimte in de kelder en een buitenruimte van ca 20 m². De binnenruimtes zelf zijn niet echt groot. Er is geen badkamer, maar de douche in de slaapkamer is goed geplaatst en er zijn geen vochtproblemen te zien hier. Het toilet staat in een hok op de koer en is in goede staat, maar zo'n oplossing is eigenlijk niet meer van deze tijd. De keuken is ruim maar wordt ook als eetkamer gebruikt. Alle comfort is aanwezig, maar doordat ze half ondergronds ligt is er te weinig natuurlijk licht. Er is in de kelder ook bergruimte voorzien maar die is amper afgewerkt en in slechte staat.

Er is geen centrale verwarming, wel een kachel op gas in de leefruimte die goed geïnstalleerd is. Overal in de woning is dubbele beglazing voorzien.

### **architecturale evaluatie**

#### **A planorganisatie (circulatie, open plan, raumplan, flexibiliteit)**

Het valt op dat het gebouw voor andere doeleinden bestemd was zodat men een aantal noodoplossingen heeft moeten gebruiken bij het ombouwen naar studio's. De keuken ligt te geïsoleerd van de rest van de woning en zal dus nooit een echte verblijfsruimte zijn. Voor een toilet was geen plaats dus dat is buiten geplaatst. De woning komt dus wat versplinterd over en de functionaliteit is eerder laag.

#### **B privacy (welke ruimtes bevinden zich aan de straat?)**

De leefruimte ligt aan de straat maar half verhoogd, de keuken dan weer half verlaagd zodat geen van beide last heeft van inijk. De verschillende studio's in het gebouw liggen wat door elkaar wat eventueel wel problemen kan opleveren: de buitenruimte is van de woning op het gelijkvloers, maar die erboven heeft er wel een toilet staan. In de kelder heeft de studio van het gelijkvloers een keuken, maar die erboven heeft hier ook nog een badkamer. Deze verweving kan privacyproblemen opleveren als beide huurders niet goed met elkaar overweg komen.

#### **C bouwwijze – structuur – materialiteit (traditioneel, staal, beton, grote overspanningen, pilotis, vrij maaiveld,...)**

Traditioneel, er is ook weinig aan de structuur veranderd bij de verbouwing.

#### **D licht – uitzicht – oriëntatie – bezonning**

Uitstekend op het gelijkvloers, ook de koer achteraan krijgt veel zon. De keuken in de kelder is te donker.

**E sfeer, akoestisch klimaat (knus, ruim, loft-achtig, gebruik van vides, ...)**

De woning valt een beetje uiteen in geïsoleerde delen. De leefruimte en slaapkamer zijn klein maar knus ingericht en worden duidelijk het meest gebruikt. De keuken ligt apart en is te ongezellig om echt een wezenlijk deel van de woning te zijn: deze zal waarschijnlijk enkel gebruikt worden om te koken en te eten.

**F vormtaal, materiaalgebruik (modern, strak, koele materialen, warme materialen, ...)**

Warme materialen op het gelijkvloers (houten vloer, slaapkamer rood geschilderd) en eerder koele in de keuken (tegelvloer).

**G betekenis (zit er een verhaal achter het architecturaal concept?)**

Nee, de herindeling van het gebouw is duidelijk gebeurd zonder globaal concept maar met ad hoc oplossingen.